

Comune di Montello – Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio - 2008

Piano delle regole: Normativa di disciplina attuativa

PREMESSE – contenuti - documenti

Come definito all'art. 7 comma 1 della Legge Regionale n. 12/2005, il Piano di Governo del territorio (P.G.T.) è articolato nei seguenti atti:

- a) Documento di Piano
- b) Piano dei Servizi
- c) Piano delle Regole

Come indicato dalla delibera della Giunta Regionale 29-12-2005 n. 8/1681 – “Modalità per la pianificazione comunale” capitolo 4 – Il Piano delle Regole è stato articolato nei seguenti documenti:

- Relazione
- Tavola dei vincoli
- Tavola degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina
- Normativa di disciplina attuativa

Il presente documento è la Normativa di disciplina Attuativa del Piano delle Regole.

Art. PR 01 - Definizioni - Generalità - Finalità – Durata

Le presenti norme, unitamente alla tavola dei vincoli ed alla tavola delle aree da assoggettare a specifica disciplina, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia necessarie all'attuazione del Piano delle Regole, ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto delle ulteriori norme legislative vigenti sia statali che regionali.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole, ai sensi del comma 5 dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005 hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile,

Art. PR 02 - Modalità di Attuazione degli interventi

Il Piano delle Regole si attua secondo la disciplina degli interventi sul territorio dettata dal Titolo I – Disciplina degli interventi sul territorio, della Parte II – Gestione del territorio, della Legge Regionale 12/2005 e sue modifiche ed integrazioni tramite:

INTERVENTI DIRETTI

Di norma, gli interventi sono per intervento diretto, inteso quale Permesso di Costruire (di cui al capo II – Permesso di Costruire) o Denuncia di inizio attività (di cui al capo III – Denuncia di inizio attività)

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dal Piano delle regole tramite le presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di atto unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono disciplinati dalla presente disciplina (Art. PR 08).

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

INTERVENTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Dove specificato dal Piano delle Regole tramite le presenti norme o dagli elaborati grafici gli interventi sono soggetti alla preventiva formazione dei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

La Pianificazione Attuativa costituisce la modalità operativa negli ambiti di trasformazione definiti dal documento di piano, negli interventi di riqualificazione urbana (aree di ristrutturazione urbanistica), nonché negli ambiti per servizi nelle aree e nei casi indicati dalla specifica disciplina attuativa, e nei casi di localizzazione di interventi commerciali di medie strutture di vendita, come specificato nella disciplina del Piano dei servizi articolo 10.

La Pianificazione Attuativa dovrà essere formata nel rispetto:

- a) dei contenuti dell'Art. 12 della LR 12/2005 – PIANI ATTUATIVI COMUNALI (e sue successive modifiche ed integrazioni);
- b) delle procedure fissate dall'art. 14 della medesima Legge – APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI. INTERVENTI SOSTITUTIVI;

- c) delle modalità, verifiche e contenuti dettati per la Pianificazione Attuativa dalla disciplina attuativa del Piano dei Servizi:

Art. PS 09 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – DEFINIZIONE UTENTI E FABBISOGNI DI AREE PER STADARDS FUNZIONALI – STANDARDS QUANTITATIVI MINIMI – STANDARDS QUALITATIVI così articolato

1. criteri generali
2. Pianificazione attuativa standards quantitativi – standards minimi
3. Pianificazione attuativa standards qualitativi
4. Monetizzazione

- d) dei criteri ed altre norme di carattere generale indicate dalla disciplina attuativa del Piano dei Servizi con particolare riferimento ai seguenti articoli:

Art. PS 02 - Vincoli espropriativi - validità dei vincoli – modalità acquisizione

Art. PS 06 - Compensazione

Art. PS 10 - Localizzazione e caratteristiche degli interventi commerciali

Art. PS 11 - Reti ed impianti tecnologici

Art. PS 12 – Fasce rispetto e tracciati elettrodotti

Art. PS 13 - Rete Ecologica

- e) delle specifiche norme proprie di ogni area assoggettata dal Piano delle Regole, riportate dalle presenti norme, in coerenza agli articoli successivi; con i caratteri e le possibilità edificatorie più avanti definiti in apposito articolato.

Gli interventi da attuarsi attraverso piani attuativi, devono essere sempre integrati da convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica (Art. DP 02 disciplina attuativa del documento di Piano), in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie l'equa ripartizione, sia dei diritti edificatori, sia degli oneri da assumere nei confronti dell'amministrazione comunale.

Come previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dalle specifiche discipline di settore Statale e Regionale i Piani attuativi potranno essere:

- a) piani particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'amministrazione comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) piani per l'edilizia economico popolare, di cui alla legge 167/1962, e successive modifiche;

- c) programmi integrati di intervento, di cui alla legge regionale 12/2005;
- d) piani per insediamenti produttivi di cui alla legge 865/1971;
- e) piani di lottizzazione convenzionata;
- f) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, negli ambiti assoggettati all'obbligo di piano di recupero dal presente piano delle regole, oppure con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi della vigente legislazione in materia.

Qualora le norme prevedano l'obbligo del piano attuativo, la nuova edificazione non potrà essere assentita, se i relativi progetti, non saranno redatti in conformità a quanto previsto, in materia di pianificazione attuativa, dalle norme di legge e dalle presenti.

Detti piani attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Qualora le norme statali, regionali, comunali, o comunque dettate da specifiche normative di settore, non prevedano l'obbligo del piano attuativo, gli interventi potranno avvenire per intervento diretto tramite:

- a) permesso di costruire, ai sensi della legge regionale 12/2005 e delle presenti norme;
- b) permesso di costruire convenzionato, ai sensi della legge regionale 12/2005 e delle presenti norme;
- c) denuncia inizio attività, di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla legge regionale 12/2005, e sue successive modifiche.

Nel caso di costruzione, ricostruzione con notevole trasformazione di edifici e suoli, l'amministrazione comunale potrà, anche senza ricorrere alla formazione di piano attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico, esteso all'intera area oggetto dell'intervento, e se del caso, imporre la rettifica di allineamenti, o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini dalle strade.

Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare, un progetto di massima, per l'ottenimento di un parere preventivo.

Gli interventi diretti e quelli soggetti a Pianificazione Attuativa dovranno essere conformi a tutte le vigenti disposizioni ivi comprese quelle attinenti gli aspetti igienico sanitari con particolare riferimento per l'edificazione nelle zone interessate dal passaggio di linee ad alta tensione e per la dotazione di superfici drenanti, specificatamente trattate dal regolamento edilizio.

Art. PR 03 - Definizione degli indici e parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle zone del territorio comunale secondo la specifica disciplina attuativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 – Superficie Territoriale (St)

E' l'area complessiva e comprende le aree edificabili, le aree per le attrezzature ed infrastrutture (strade ecc.), le zone verdi pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

Nel caso di aree soggette alla Pianificazione attuativa è la superficie complessiva dell'area perimetrata piano delle regole, sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento o dell'intera area di trasformazione di proprietà privata del Documento di piano. Viene espressa in mq.

2 – Superficie Zonale (Sz)

E' la superficie totale dell'area, campeggiata nella tavola di piano da segno grafico uniforme. Viene espressa in mq.

3 – Superficie Fondiaria (Sf)

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

4 – Indici di edificabilità

E' il rapporto tra un volume o una superficie edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Viene espresso in mc/mq nel caso di volumi e mq/mq nel caso di superfici.

Secondo la tipologia di area cui viene attribuito può essere individuata come:

Densità territoriale (Dt) – è il rapporto tra la volumetria edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta all'intervento unitario.

Densità fondiaria (Df) – è il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto, e la

superficie netta dello stesso, ovvero il rapporto tra la volumetria o superficie complessiva edificabile in una operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché eventuali fasce di rispetto.

Indice di utilizzazione territoriale (It) - è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale.

Indice di utilizzazione fondiaria (If) - è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria.

5 – Nota generale alle modalità di calcolo delle superfici e volumi e distanze

PERSEGUIMENTO MAGGIORI LIVELLI DI COIBENTAZIONE

Si intende sempre applicabile, per i vari indici e parametri avanti definiti, quanto previsto e stabilito secondo i vari casi, dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di contenimento dei consumi energetici ed in particolare:

- dalla legge Regionale 20 aprile 1995, n. 26 “Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica” come modificato dall’art. 12 della Legge Regionale 28/12/2007 n. 33;
- dall’ Art. 11 Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115

SCALE

Le scale di accesso ai piani fuori terra ed ai piani interrati, per la loro parte fuori terra, benché aperte, sono da ritenere costruzioni agli effetti della osservanza della massima capacità edificatoria ammessa (volume o superficie), del distacco tra costruzioni, distacco dai confini, del distacco stradale e per la loro parte interrata anche agli effetti della osservanza del distacco stradale.

SPAZIO LIBERO A CONFINE

Gli sporti e gli aggetti di qualsiasi tipo (fatte salve costruzioni espressamente ammesse a confine

dalla specifica norma), dovranno rispettare uno spazio minimo libero di ml 3,00 dai confini e dalle strade che quindi non potrà essere occupato ma dovrà essere mantenuto libero.

6 – Superficie Coperta (Sc)

Per superficie coperta, si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti (balconi, gronde e scale esterne anche scoperte). Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le sole gronde ed i balconi, fino alla sporgenza di m 1,50 dalla parete oltre alle pensiline aperte e non praticabili, che costituiscano copertura degli accessi pedonali agli edifici.

Nelle zone destinate alle attività produttive (artigianali, industriali, commerciali, terziarie) sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta: tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio; pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi, purché siano poste in corrispondenza delle relative aperture, non siano collegate a terra e non abbiano sporgenza superiore a m 2,00; cabine per apparecchiature tecniche impianti di rete; garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate. Viene espressa in mq.

7 – Rapporto massimo di Copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superfici coperta e l'intera area del lotto. Viene espresso in percentuale.

8 – Superficie lorda di Pavimento (Slp)

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici di tutti i piani compresi mezzanini, soppalchi e similari fuori terra, al lordo di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, spazi accessori anche se non praticabili, sporti per balconi e scale interne ed anche esterne anche scoperte. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo i soli balconi, fino alla sporgenza di m 1,50 dalla parete.

Vengono considerate a tutti gli effetti superficie lorda di pavimento anche le superfici entro terra comunque destinate ad attività produttive di qualsiasi specie.

Nelle zone destinate alle attività produttive (artigianali, industriali, commerciali, terziarie) sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta: tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio; pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi, purché siano poste in

corrispondenza delle relative aperture, non siano collegate a terra e non abbiano sporgenza superiore a m 2,00; cabine per apparecchiature tecniche impianti di rete; garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate. Viene espressa in mq.

9 – Distacco minimo dai Confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti, misurata a squadra e a raggio. Per le nuove edificazioni (compresi ampliamenti e ricostruzioni e sopralzi per la parte aggiunta) non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m 5.

10– Distacco minimo fra Edifici (De)

E' la distanza degli edifici tra di loro, misurata a squadra e a raggio. Per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi zona è prescritta tra pareti finestrate o cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10.

11– Distacco minimo dalle Strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da D.M. 01/04/1968), inteso questo ultimo, come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, argini, ecc...). Il distacco minimo dalle strade è riferito a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada D. L.vo 30-04-1992 n. 285 e suo regolamento di attuazione D.P.R. 495/1992 e successive modifiche e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147.

12– Altezza massima degli Edifici (Hmax)

Per altezza massima di un edificio, si intende l'altezza misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto, compresa fra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:

- imposta esterna della gronda più alta (misurata a filo muro esterno);
- linea superiore di eventuale coronamento in caso di edifici senza gronda;

Nel caso di gronde ribassate in facciata rispetto alla proiezione orizzontale della quota di imposta del solaio di copertura l'altezza massima sarà misurata non all'imposta esterna della gronda ma alla proiezione orizzontale della quota di imposta del solaio di copertura (sempre misurata a filo

muro esterno).

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

Per piano di spiccato, in zone pianeggianti, si intende la quota marciapiedi per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di m 10,00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

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

L'altezza, per gli edifici posti nelle zone acclivi è riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno.

Nel caso di altezze espresse in numero di piani, l'altezza complessiva dell'edificio è calcolata moltiplicando il numero di piani per m 3,50, e ciascun piano, non potrà avere altezza interna superiore a mt. 3,50, ad eccezione del piano terra quando utilizzato per funzioni commerciali.

Nelle zone produttive e' calcolata come differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi volumi tecnici, ed al netto di eventuali velette di coronamento, e la quota più bassa del piano di spiccato, come sopra definito, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Da tale computo sono esclusi gli impianti di smaltimento fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici, o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, sentita la commissione del paesaggio, ove costituita, potrà essere rilasciata la relativa autorizzazione, solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale, paesistica, e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo oppure alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

13– Altezza al colmo (Hc)

Per altezza al colmo di un edificio, si intende l'altezza misurata in proiezione verticale al colmo della copertura (o comunque nel suo punto più alto) riferita al piano di spiccato come definito al punto precedente.

14– Pendenza massima (Pmax)

E' la pendenza massima ammessa per la copertura.

Le coperture dei tetti, non potranno avere in ogni caso pendenza superiore al 35%.

15- Volume del Fabbricato (V)

Misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, per l'altezza lorda effettiva di ciascun piano. Per altezza effettiva si intende quella lorda comprendente l'altezza netta di piano e, nel caso di edifici pluripiano, lo spessore interpiano.

Ai soli fini della determinazione del calcolo di verifica della dotazione di parcheggi ai sensi della Legge 122/1989, nelle aree a destinazione produttiva e commerciale il volume è calcolato per somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, per l'altezza virtuale di ml 3,20.

16- Carico Urbanistico

Esprime l'impegno, indotto sulle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato secondo la specifica destinazione (residenziale, commerciale produttivo).

17- Unità Abitativa

Per unità abitativa si intende ogni singolo alloggio.

18 - Aree di Pertinenza

Costituiscono la porzione d'intorno urbano e naturale, con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

Art. PR 04 - Dotazione di parcheggi negli interventi diretti.

Oltre agli ambiti soggetti alla Pianificazione Attuativa, comunque denominata, anche gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione, ampliamento, cambi di destinazione d'uso (nei casi stabiliti al successivo articolo 5 – disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso), previsti con intervento diretto, determinano

un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.

Come già previsto per negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (normato dall'art. PS 09 della disciplina attuativa del Piano dei Servizi) anche per gli interventi diretti previsti dal Piano delle regole, il progetto planimetrico, dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire, o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale, con riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e delle immissioni sul suolo pubblico.

Oltre al soddisfacimento della dotazione di parcheggi pertinenziali dettata dalla Legge n. 122 del 24-03-1989 e sue successive modifiche ed integrazioni, nelle aree residenziali e destinate alle attività economiche sia produttive che di tipo commerciale terziario, andranno previsti parcheggi legati al nuovo carico insediativo nella seguente misura e modalità:

1. Nelle aree residenziali, la dotazione è definita dal rapporto posto auto/alloggio e non dovrà essere inferiore a 1 posto auto (2,50x5,00) per ogni alloggio.
2. Nelle aree produttive dovrà essere valutato in primo luogo in funzione del numero degli addetti e comunque non dovrà essere inferiore ad una percentuale della superficie lorda di pavimento complessiva pari al 10%.
3. Nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistiche, ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento nel rispetto della normativa regionale di settore, differenziata secondo la tipologia di struttura, col minimo del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione di aree pubbliche per standards urbanistici (ivi compresi i parcheggi) negli ambiti della Pianificazione Attuativa è regolata dall'art. PS 09 della disciplina attuativa del Piano dei Servizi oltre che dalle specifiche norme di settore.

Per gli interventi diretti, non soggetti a pianificazione attuativa, il soddisfacimento della dotazione di parcheggi derivanti dal nuovo carico insediativo nella residenza è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'esterno dei lotti, anche su aree pertinenziali.

Il soddisfacimento della dotazione di parcheggi derivanti dal nuovo carico insediativo per gli insediamenti produttivi e commerciali deve essere soddisfatto in aree pubbliche direttamente accessibili dalle strade di accesso all'insediamento.

Art. PR 05 - Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi, quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente, e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto, o per effetto di piani attuativi vigenti dopo la data di adozione del piano delle regole, né dalla stessa sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorché su un solo mappale.

In tutti i lotti è vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art. PR 06 - Destinazioni d'Uso

Le destinazioni d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione.

Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi, devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed ove siano previste, nello stesso immobile più destinazioni per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi, devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato, anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della legge regionale 12/2005 (come modificato dalla L.R. 4/2008), o, ove necessaria, la denuncia di inizio attività.

I permessi di costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini dell'applicazione delle verifiche di dotazione di parcheggi.

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

Il mutamento di destinazione d'uso, si configura anche senza la realizzazione di opere edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente piano, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:

- 1) **Residenziale** e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, circoli privati, attività indirizzate all'istruzione o alla

formazione residenziale professionale, residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile, con la destinazione residenziale, l'uso di unità immobiliari per attività professionale ed uffici.

- 2) **Produttiva artigianale di servizio**, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni, che necessitano ai residenti in loco ed alla vita urbana locale (parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari – autorimesse non pertinenti – servizi per l'igiene e la pulizia – altre attività analoghe).
- 3) **Produttiva**, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi, sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini – stazioni di servizio carburanti;
- 4) **Commerciale per la vendita al dettaglio**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci, in nome o per conto proprio e lo rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio, le attività relative a: bar, ristoranti, circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti, nonché quelle relative alla vendita di servizi, quali quelle bancarie, assicurative, agenzie turistiche, immobiliari.
- 5) **Commerciale per la vendita all'ingrosso**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali;
- 6) **Direzionale**: prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive o operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati;
- 7) **Turistico ricettiva**: oltre all'attività alberghiera, nelle sue forme diverse, comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio assistenziali di iniziativa privata;

Altre destinazioni compatibili, oltre a quelle individuate nei commi precedenti, possono essere individuate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Art. PR 07 - Disciplina delle Destinazioni d'Uso e relativi Mutamenti

In attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 12/2005, come modificato dalla Legge Regionale 4/2008 il PGT determina col presente articolo (secondo le definizioni – principale – complementare od accessoria o compatibile del primo comma dell'art. 51 della L.R. 12/2005 come modificata dalla L.R. 4/2008):

- per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie e compatibili non ammesse (ai sensi dell'ultimo periodo comma 1 dell'art. 51 della L.R. 12/2005 modificato dalla L.R. 4/2008);
- i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso, attuati con opere edilizie, comportino aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature (ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 12/2005).

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non espressamente vietate, riconducibili alla rispettiva destinazione principale del precedente articolo 6, anche se non espressamente elencati, sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale non vietati.

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

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprassuolo e delle costruzioni, deve sempre essere indicata in ogni progetto di piano attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 12/2005, fermo restando che tutte le variazioni di destinazione d'uso, devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra indicati, costituisce modificazione di destinazione d'uso, comportante aumento ovvero variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, quella che connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico (diversa composizione delle varie destinazioni d'uso) e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie si applica quanto previsto dall'art. 51 terzo comma della L.R. 12/2005.

Sono fatte salve le previsioni contenute dal D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato, senza l'esecuzione di opere, dovrà comunque essere adeguato alla normativa edilizia ed igienico sanitaria, in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, ed al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso, connesso ad opere edilizie, quello anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che riguarda immobili o unità immobiliari, interessate da opere edilizie conclusesi, con il rilascio dell'agibilità entro cinque anni precedente alla modifica di

destinazione d'uso.

L'equiparazione di cui al precedente comma, ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi, dovuti per le opere edilizie compiute nel quinquennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

In caso di modifica di destinazione d'uso, comportanti aumento del carico urbanistico, come precisato nei precedenti commi, l'assenso alla modifica d'uso, è subordinato al reperimento della dotazione di standard, eventualmente mancante a seguito della nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione può essere effettuata alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo, in cui l'area o immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia inizio attività edilizia.

Se accettato dall'amministrazione comunale, la dotazione di standard mancante, può essere reperita, in via alternativa o cumulativa tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree in disponibilità del richiedente, anche se site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso o tramite monetizzazione.

Qualora, comunque, la destinazione d'uso, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli, in materia di mutamenti d'uso, è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale 12//2005.

Art. PR 08 - Titolo Edilizio Convenzionato

Gli interventi edilizi, in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa, previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato, o, viceversa, qualora pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa,

l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o standard già esistenti;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato, qualora l'intervento di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato all'obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento, di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche, al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare, a titolo edilizio convenzionato, gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire od integrare la dotazione di aree a standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per titolo edilizio convenzionato, si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante tutti gli impegni del soggetto attuatore per tramite di apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata o apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione che preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, con efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere precedentemente approvato dalla Giunta Comunale e trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto, devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

INTERVENTI IN AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

NOTE GENERALI

Le note generali che seguono e precedono lo specifico articolato normativo, applicabile all'intera tipologia di interventi previsti, sono a tutti gli effetti parte integrante della disciplina attuativa e ne costituiscono parte integrante e sono pertanto vincolanti.

1 – Rispetto normativo

Tutti gli interventi dovranno sempre rispettare, oltre le presenti norme ogni altra norma ed indicazione o procedura o modalità operativa prevista da disposizioni legislative generali e/o specifiche di settore.

2 – Immobili, cortine e manufatti aventi valore per la storia, aree soggette a tutela

Vengono indiziati con apposita grafia e campiture nelle tavole del PGT (vincoli, ambiti) quegli immobili, o semplici manufatti o cortine che, costituiscono unitamente agli immobili definiti beni culturali e beni paesistici (D. L.vo 22-01-2004 n. 2 Codice Urbani) e più in generale gli immobili soggetti a tutela in base alla normativa statale o regionale, costituiscono una testimonianza documentaria, culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'habitat, dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.

Gli interventi sugli immobili, cortine e manufatti, dovranno sempre avvenire nel rispetto delle specifiche procedure e disposizioni, con le limitazioni dettate per il grado primo (conservazione integrale) di intervento negli edifici del centro storico.

Parimenti gli interventi nelle aree soggette a tutela, dovranno avvenire nel rispetto delle specifiche procedure e disposizioni imposte dalla legge di istituzione del vincolo e dall'ente preposto all'autorizzazione degli interventi. In particolare nelle aree ricadenti all'interno del perimetro di vincolo del sistema collinare (Comonte Brusaporto Monte Tomenone) dovranno essere rispettate caso per caso, le procedure autorizzative dettate dal provvedimento Regionale di vincolo.

3 – Definizione degli indici

Gli interventi nei vari ambiti del tessuto urbano consolidato suddiviso nelle varie tipologie che

lo compongono, avverranno nel rispetto degli indici definiti all'articolo 3 delle presenti norme e fissati negli articoli seguenti per ogni ambito o zona.

4 – Efficienza energetica

Gli interventi dovranno sempre rispettare i criteri dettati dalle vigenti normative in materia di efficienza energetica, oltre che prevedere opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

5 – Componente geologica

Ogni aspetto afferente la Componente geologica, idrogeologica e sismica (art. 57 L.R. 12/2005) è contenuto nello studio allegato e parte integrante del P.G.T. con propria disciplina su appositi elaborati ai quali si demanda.

6 – Componente Commerciale

Come più volte richiamato e rimandato dalle presenti norme la localizzazione e le caratteristiche degli interventi commerciali e individuata e normata dal Piano dei Servizi con apposite Tavola di localizzazione e articolato (Art. 10).

7 – Perequazione negli ambiti del Piano delle Regole

Anche gli interventi previsti negli ambiti di completamento del Piano delle Regole, devono essere applicati i principi della perequazione urbanistica, come definiti dall'art DP 02 della normativa attuativa del documento di Piano. In particolare si dovrà sempre garantire:

- l'equa ripartizione, sia dei diritti edificatori, (Pari diritti edificatori nelle aree della pianificazione attuativa) ;
- l'obbligo di contribuire alla realizzazione di infrastrutture secondo tariffa applicata alle previsioni edificatorie nella misura specificata per i singoli ambiti del tessuto urbano consolidato.

RESIDENZA

Art. PR 09 - Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli Interventi a Destinazione Residenziale

Negli interventi, in zone residenziali, gli edifici devono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

In esse, potranno essere consentite le destinazioni indicate al precedente articolo PR 06 punti 1 – residenza e 2 – artigianali di servizio oltre alle seguenti ulteriori destinazioni

- a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- c) alberghi, ristoranti (anche in edifici autonomi);
- d) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
- e) autorimesse pubbliche sempre ch  si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonch  ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio come disposto dall'articolo 4 delle presenti norme.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- 1) attivit  produttive, non di servizio;
- 2) edifici, strutture ed attrezzature per l'esercizio dell'attivit  agricola;
- 3) depositi a cielo libero in genere.

A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. PR 10 - Interventi negli Ambiti di Valorizzazione dei Tessuti antichi (nuclei di antica formazione)

Tali ambiti sono evidenziati con apposito perimetro nella tavola di piano, e sono individuati come Zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978, come modificata dal DPR 380/2001.

Vi sono ammesse le operazioni previste dalle lettere a)-b)-c)-d) dell'art. 27 della legge regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi avverranno secondo le indicazioni degli specifici gradi di intervento dettati per ogni edificio con riferimento anche alle schede, dovranno essere rivolti alla salvaguardia:

- a- dell'assetto morfologico;
- b- dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- c- di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici, e nei limiti del possibile, di modi costruttivi, in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere autorizzate trasformazioni globali o ricostruzioni, purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza, purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, e ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Le demolizioni e ricostruzioni, saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un piano di recupero, che potrà essere definito dall'amministrazione comunale, ai sensi della vigente legislazione.

Sino all'approvazione del suddetto piano di recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili e ricostruzioni, non sono parimenti ammissibili le manutenzioni straordinarie.

DESCRIZIONE DEI GRADI D' INTERVENTO:

A seguito di analisi filologiche condotte alle scale minimo di 1:100 ed in presenza di effettive motivazioni, si potranno prevedere modifiche ai gradi di intervento degli edifici classificati dal Terzo all'Ottavo grado tramite predisposizione di piani di recupero.

I gradi d'intervento riportati per ogni edificio e manufatto (dalla cartografia e dalle schede), costituiscono prescrizione su tutti gli interventi edilizi.

GRADO PRIMO

EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE INTEGRALE

1. Sono ammessi interventi esclusivamente di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 27 lettere a) – c) della Legge Regionale 12/2005.
2. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari;
3. Sono esclusi interventi di ristrutturazione interna ed esterna, nonché qualsiasi intervento di demolizione, salvo la rimozione di eventuali superfetazioni;:
4. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nell'eventualità degli interventi di cui sopra;
5. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storiche filologiche, e deve essere eseguito con l'impiego di tecniche, materiali, colori, compatibili con gli originari.

GRADO SECONDO

EDIFICI SOGGETTI ALLA RICOSTRUZIONE DELL' ORGANISMO ARCHITETTONICO E ALLA CONSERVAZIONE INTEGRALE DELL' INVOLUCRO ESTERNO

1. Sono ammessi interventi previsti all'art. 27 lettere a) – b) – c) della Legge Regionale 12/2005.
2. Per le facciate sull'intero perimetro (compresi i cortili e rientranze) e per le aperture, il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonici e decorativi deteriorati;

3. Gli interventi interni, di manutenzione straordinaria, per la ricostruzione dell'organismo architettonico e distributivo, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico;
4. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nell'eventualità degli interventi di cui sopra ;
5. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storiche filologiche, e deve essere eseguito con impiego di tecniche, materiali, colori compatibili con gli originari.
6. E' sempre esclusa la demolizione e ricostruzione.

GRADO TERZO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELLE COPERTURE

1. Sono ammessi interventi previsti all'art. 27 lettere a) – b) – c) della Legge Regionale 12/2005;
2. Interventi di ristrutturazione interna anche interessanti l'intero fabbricato, con la possibilità di modificare i caratteri tipologico - distributivi, sia la ricollocazione dei percorsi orizzontali e verticali, nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche;
3. Il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) per le tipologie rurali è possibile il recupero abitativo dei porticati e dei loggiati mediante chiusura totale o parziale, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;
4. Il restauro conservativo delle edificazioni che dovevano di norma mantenere la sporgenza di gronda, l'andamento ed il numero delle falde esistenti, nonché le pendenze, l'altezza in colmo e delle imposte, il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definitive in sede di perfezionamento attuativo.
5. Saranno ammesse aperture in falda, mentre non saranno ammesse terrazze in falda e abbaini sporgenti in falda.
6. E' sempre esclusa la demolizione con ricostruzione.

GRADO QUARTO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE
ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICHE DELLE COPERTURE E DEGLI
ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

1. Sono ammessi interventi previsti all'art. 27 lettere a) – b) – c) della Legge Regionale 12/2005;
2. Interventi di ristrutturazione edilizia interna con modifiche e soppressione delle aperture esterne in coerenza con le trasformazioni interne;
3. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso ove non altrimenti non possibile, la sostituzione delle stesse;
4. Il rifacimento anche prevalentemente modificate delle coperture purché comportino un miglioramento estetico, ambientale e delle condizioni igieniche dei locali abitabili, e l'altezza della nuova gronda non superi quella degli edifici contigui o circostanti;
5. Sono ammesse anche terrazze in falda, a condizione che i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso delle falde, nel suo lato di minore altezza.
E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne;
6. Non è ammessa la demolizione con ricostruzione.
7. Obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

GRADO QUINTO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE CON
POSSIBILITA' DI MODIFICHE DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

1. Sono ammessi gli interventi di cui al grado quarto, con la possibilità di modifica totale dei caratteri delle coperture.

GRADO SESTO

EDIFICI PER I QUALI SI RACCOMANDA LA TRASFORMAZIONE
DELL'INVOLUCRO ESTERNO AL FINE DI UN MIGLIORE INSERIMENTO
AMBIENTALE DEGLI STESSI

1. Sono ammessi interventi all'art. 27 lettere a) – b) – c) – d) della Legge Regionale 12/2005;
2. Sono ammessi gli interventi del grado Quarto e Quinto;
3. Gli interventi consentiti nella demolizione e ricostruzione sono attuabili previo Piano Attuativo;
4. Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti, senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO SETTIMO

EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE O RISTRUTTURAZIONE E NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e quelli di cui al grado Secondo, Terzo e Quarto.
2. In prevalenza sono ammessi interventi finalizzati al recupero dei caratteri strutturali, architettonici, alle strutture di materiali, elementi costruttivi, colori in contrasto con l'ambiente.

GRADO OTTAVO

EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

1. Per gli edifici classificati con il presente grado ottavo sono ammesse le sole opere di manutenzione a salvaguardia della pubblica incolumità.
2. La demolizione acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro o di ristrutturazione delle stesse proprietà contigue o facenti parte dello stesso cortile.
3. Ove possibile è ammesso dal Piano Attuativo, i volumi demoliti, possono essere recuperati con accorgimenti al fabbricato principale.

B – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. PR 11 - Insediamenti esistenti del tessuto consolidato

Gli insediamenti di cui al presente articolo, sono così individuati:

B1 DEL VECCHIO IMPIANTO

Ambiti con tipologie edilizie disomogenee a densità molto bassa ed a unità insediative di dimensioni contenute, case singole anche pluripiano che necessitano di adeguamenti funzionali.

B2 DI RECENTE ATTUAZIONE

Ambiti caratterizzati da costruzioni recenti con edifici di tipo prevalentemente condominiale e pluripiano, impianti di case a schiera, per lo più oggetto della recente espansione della Pianificazione attuativa o delle volumetrie definite del PRG, ambiti che non necessitano di adeguamenti funzionali.

In tutti gli ambiti (B1 e B2), è di norma confermata, per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto di adozione del piano delle regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 5, non potranno essere superate l'indice di utilizzazione fondiaria (**If**), e le altezze massime, previste per le aree libere di cui al successivo articolo (rif. Ambiti B3a).

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) – d) della legge regionale 12/2005.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, gli stessi dovranno avvenire con le medesime possibilità volumetriche. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Pianificazione Attuativa.

Le demolizioni e successive costruzioni, dovranno in ogni caso portare ad un miglioramento della viabilità, sia veicolare che pedonale, attraverso l'allargamento della sede stradale e/o la formazione di marciapiedi.

Le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade, potranno essere derogate, nel caso di Pianificazione Attuativa.

Nelle zone B1 – Del vecchio impianto, è consentito intervento di adeguamento funzionale per ampliamento e/o sopralzo con i seguenti indici:

per l'ampliamento

la superficie massima copribile in aggiunta a quella esistente è da calcolarsi secondo la formula

$$\backslash \text{Superficie aggiuntiva} = 5.000 / S_c \text{ (superficie coperta esistente espressa in mq)}$$

$$D_e = 10,00 \text{ m}$$

$$D_c = 5,00 \text{ m (o in aderenza di edifici esistenti)}$$

$$D_s = 5,00 \text{ m}$$

$$H_{\text{max}} = \text{non superiore all'edificio esistente}$$

Nei sopralzi

nel rispetto dei distacchi sopra indicati, non potranno comunque superare l'altezza massima del fabbricato pari a complessivi due piani fuori terra (7,00 m).

E' previsto, comunque un indice di utilizzazione fondiaria (**If**) massimo dello 0,5 mq/mq.

Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza consentita per i sopralzi.

Le volumetrie in ampliamento, derivanti dall'applicazione del precedente comma, non potranno essere trasferite ai lotti limitrofi.

Art. PR 12 - Aree Libere da completare (interstiziali)

B3 – AREE LIBERE DA COMPLETARE

In tali ambiti è consentita l'edificazione dei lotti liberi ineditati secondo le classificazioni e parametri che seguono.

Fino alla presentazione dei progetti di edificazione, in tali ambiti è fatto divieto di realizzare accessori di qualsiasi tipo o accumulo di materiali, per eventuali manufatti esistenti è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi sono soggetti al rispetto della perequazione urbanistica nella misura del 50% della tariffa fissata per le aree di trasformazione da applicarsi alla nuova volumetria.

B3a – SECONDO INDICE FONDIARIO DI ZONA

Rappresentano i lotti interstiziali, negli ambiti del territorio consolidato e urbanizzato a prevalente destinazione residenziale per i quali è consentito il completamento dell'edificazione secondo indice fondiario.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

If =	0,4 mq/mq
Rc =	30 %
H max =	7,00 m
Hc =	9,50 m
P max =	35%
Dc =	5,00 m
De =	10,00 m
Ds =	5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici ed insediativi, congruenti con il comparto urbano nei quali sono collocati.

B3b – CON VOLUMETRIA DEFINITA ASSEGNATA

Rappresentano i lotti interstiziali, negli ambiti del territorio consolidato e urbanizzato a prevalente destinazione residenziale per i quali è consentito il completamento secondo volumetria definita assegnata.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

Volumetria definita come indicato sulla tavola degli ambiti.

Rc =	30 %
H max =	7,00 m
Hc =	9,50 m
P max =	35%
Dc =	5,00 m
De =	10,00 m
Ds =	5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici ed insediativi, congruenti con il comparto urbano nei quali sono collocati.

Art. PR 13 - Ambiti Residenziali con particolare valenza ambientale

B4 – AMBITI RESIDENZIALI CON PARTICOLARE VALENZA AMBIENTALE E PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI

L'edificazione in questi ambiti, caratterizzati da impianto di particolare pregio ambientale, avverrà secondo le indicazioni specifiche per ogni sottoambito individuato nel modo seguente:

B4a – CONFERMATI NELL'ATTUALE CONSISTENZA

In tali aree è fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente, sia in ordine ai caratteri ed all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Interventi ammessi:

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) della legge regionale 12/2005.

B4b – CON POSSIBILITA' DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE

Sono ammessi gli interventi previsti per l'ambito B4a con possibilità anche degli interventi di cui alla lettera d) della L.R. 12/2005; gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle attuali consistenze volumetriche, potranno essere concessi, salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico.

Sono inoltre consentiti piccoli ampliamenti, in misura massima del 10 % della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati, con caratteri architettonici congruenti con gli edifici esistenti.

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

In tal caso, dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti distacchi:

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

Ds = 5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

B4c – CON POSSIBILITA' DI COMPLETAMENTO

Sono ammessi gli interventi previsti per l'ambito B4a con possibilità anche degli interventi di cui alla lettera d) della L.R. 12/2005; gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle attuali consistenze volumetriche, potranno essere concessi, salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico.

Sono inoltre consentiti ampliamenti e completamenti nei limiti della volumetria definita complessiva specificata dalla tavola degli ambiti.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

Volumetria complessiva definita (compreso l'esistente).

Rc =	30 %
H max =	7,00 m
Hc =	9,50 m
P max =	35%
Dc =	5,00 m
De =	10,00 m
Ds =	5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Nel caso specifico dell'immobile "ex villa del direttore" ed area annessa ubicata in Via strada privata Maffeis – angolo Via A. Brevi, la volumetria indicata pari a mc 500 dovrà essere realizzata in fabbricato autonomo, tale volumetria deve intendersi aggiuntiva alla volumetria del fabbricato esistente sul quale sono consentiti i soli interventi previsti per l'ambito B4a.

Art. PR 14 - Ambiti residenziali di ristrutturazione Urbanistica

B5 – AMBITI RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono definiti nella planimetria di piano delle regole, con apposita campitura e sono soggette alla preventiva formazione di Piano Attuativo esteso ai perimetri individuati.

I piani attuativi, da predisporre come indicato agli articoli precedenti delle presenti norme e con riferimento all'art. PS 09 della disciplina attuativa del Piano dei Servizi, hanno volumetria definita specificata sulla tavola degli ambiti.

Gli interventi sono soggetti al rispetto della perequazione urbanistica nella misura del 50% della tariffa fissata per le aree di trasformazione da applicarsi alla volumetria definita dell'intervento.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti ed il cambio di destinazione d'uso.

I piani attuativi dovranno prevedere il reperimento, all'interno delle superfici dei comparti, la quantità di parcheggi necessari al soddisfacimento della dotazione dell'intera volumetria assegnata ed oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'impossibilità fisica di tale reperimento, le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

Il Piano attuativo dovrà prevedere il rispetto dei seguenti indici:

Volumetria definita dell'intervento.

Rc =	35 %
H max =	3 piani (10,50 m)
Hc =	13,00 m
P max =	35%
Dc =	5,25 m
De =	10,50 m
Ds =	5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Il piano attuativo, se opportunamente giustificato e motivato, potrà prevedere distacchi inferiori nel rispetto del codice civile e della strada.

Fino all'approvazione dei Piani attuativi, per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. PR 15 - Ambiti della Pianificazione Attuativa in corso

B6 – AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO

La Tavola degli ambiti riporta con specifico contrassegna grafico e sigla gli ambiti della Pianificazione attuativa ancora in corso di attuazione o non completamente attuata.

Per gli interventi in tali zone, oggetto di convenzionamento, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle stesse convenzioni, o dalle norme dei piani di iniziativa pubblica.

Per le aree comprese nel piano di zona ex legge 167/1972, sono fatte salve tutte le previsioni del p.d.z. vigente, e per le eventuali modifiche necessarie, dovranno essere adottate specifiche varianti al p.d.z., secondo la vigente normativa.

Alla scadenza del Piano Attuativo, nel caso in cui non siano state terminate le opere di urbanizzazione ed assolti gli obblighi di convenzione, è fatto obbligo di presentare nuovo Piano

Attuativo per le aree edificabili ancora da attuare e/o completare, le volumetrie ancora residue saranno le volumetrie definite della nuova pianificazione attuativa che dovrà rispettare gli indici ed i parametri edilizi dell'attuale Piano Attuativo decaduto; qualora ne sussistano i presupposti, resta sempre fatto salvo il ricorso alle procedure dell'art. PR 08 – Titolo Edilizio Convenzionato. Le volumetrie residue, sono soggette al rispetto della perequazione urbanistica nella misura del 50% della tariffa fissata per le aree di trasformazione da applicarsi alla volumetria definita dell'intervento. L'onere dovuto per la perequazione urbanistica sarà corrisposto contestualmente al rilascio del titolo abilitativo dell'attività edificatoria.

Art. PR 16 - Tettoie, baracche, Box esterni e simili

In nessuna zona è ammessa la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 2 (due) mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità.

I box a servizio degli edifici già esistenti, devono essere realizzati, di norma, secondo le possibilità previste dalla legge regionale 12/2005 e dalla legge 122/1989 (interrati o all'interno degli edifici).

I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo delle volumetrie e delle superfici ammesse.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano delle regole, sprovvisti di autorimesse e per i quali queste non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potrà essere autorizzata, in deroga ai parametri edificatori di zona, la costruzione di locali accessori, ad uso esclusivo di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- le nuove autorimesse comportano la preventiva rimozione di ogni locale accessorio esistente che non sia già destinato ad autorimessa;
- il volume delle autorimesse è computabile ai fini della saturazione della capacità edificatoria, e le autorimesse possono essere eseguite anche qualora tale capacità sia stata saturata o venga saturata con parte della stessa;
- abbiano una altezza fuori terra, nel punto più alto dell'estradosso della copertura non superiore a m 2,50, e, qualora sorgano a confine del lotto, devono avere altezza massima, riferita alla quota del lotto confinante non superiore a m 2,50;
- il loro volume fisico fuori terra non sia superiore a mc 40,00 per ogni unità immobiliare e

- comunque non superiore al 20 % del volume del fabbricato principale esistente;
- non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
 - possono essere realizzate in aderenza ai fabbricati esistenti, purché non eccedano le dimensioni del fronte degli stessi, con cui si pongono in aderenza;
 - possono essere realizzati a confine del lotto qualora venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta, con i proprietari dei fondi finitimi, che ne regoli modalità ed i tempi di esecuzione;
 - rispettino la distanza minima di legge dai fabbricati principali delle proprietà circostanti, oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sulle proprietà vicine.

Art. PR 17 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti esclusi)

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, nelle aree di trasformazione e negli ambiti A – Nuclei di Antica formazione, B2 –Insediamenti esistenti di recente attuazione, B3 – Aree libere da completare B4 – Insediamenti residenziali con particolare valenza ambientale, B5 – Aree di ristrutturazione urbanistica, B6 – Ambiti della pianificazione attuativa in corso, non sarà consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti normato dagli articoli 63 e 64 della Legge Regionale 12/2005.

Art. PR 18 - Aree ed immobili ricadenti negli ambiti di trasformazione

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentito alcun intervento edificatorio.

Sono annessi gli usi agricoli correnti e le recinzioni delle aree.

Per gli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettere a) – b) – c) di cui dell'articolo 27 della Legge 12/2005.

Alla scadenza e ad intervenuto completamento dei Piani Attuativi, gli immobili e le aree sono equiparate alla normativa di cui all'articolo 11 degli ambiti B2b Ambiti di recente attuazione.

Il completamento dei Piani Attuativi dopo la scadenza della convenzione avverrà previa presentazione di Nuovo Piano attuativo di completamento (per la volumetria residua) avente i medesimi parametri edificatori.

ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI (O COMUNQUE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE)

**Art. PR 19 - Destinazione Ammesse e Vietate negli insediamenti Produttivi,
prescrizioni di carattere generale**

Le porzioni o i corpi di fabbrica, destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e locali di esposizione e similari, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva ad un risultato compositivo armonico, e preferibilmente essere compresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione, di beni, volumi e funzioni, anche residenziali ad essi complementari. Queste ultime, non potranno avere S.l.p. complessiva superiore a mq. 150.

Nelle stesse zone, sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, sono altresì ammessi edifici, per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci nonché con destinazione di carattere terziario direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Le attività commerciali potranno essere localizzate nel rispetto delle previsioni della tavola di localizzazione del Piano dei Servizi e relativa normativa di riferimento.

Le strutture produttive, i cui processi di lavorazione danno luogo, a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc..., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento, che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previo eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti, statali, regionali, consortili e comunali.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto comunale.

I progetti di ogni singolo intervento, dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti a tale obbligo.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi da attuarsi attraverso una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali, delle aperture, delle recinzioni e delle sistemazioni esterne.

Potranno essere imposte particolari prescrizioni al riguardo, in sede di esame del progetto.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio, all'aperto dei

prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati, con siepi ed alberature.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- le attività di allevamento industriale;
- le residenze, che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva superiore a 150 mq.

Art. PR 20 - Valutazione di compatibilità per gli Insediamenti Produttivi: contenuti e procedure

Tale valutazione viene prescritta per tutti i nuovi insediamenti e nel caso di ampliamento o rilocalizzazione o cambio produttivo, cambio di attività per cessazione o comunque di variazione degli insediamenti esistenti di qualsiasi tipo comportanti necessità di verifica di compatibilità col sistema urbano o di rapporto con l'edificato circostante.

La valutazione viene effettuata su richiesta dell'interessato dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali ed architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo, anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, gassose, dei fumi e della rumorosità, nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico/ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata ed uscita, la sua quantità e la sua periodicità, la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area, la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibili conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari, nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La compatibilità dovrà essere positivamente dimostrata dal richiedente e verificata dal responsabile del procedimento assumendo, ove occorra, pareri presso i competenti organi (Asl, Arpa, VV.F.).

In ogni caso, i progetti e le relative istanze, dovranno essere accompagnate (ove occorra) da convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e mitigazione ambientale, nonché gli eventuali standard qualitativi correlati.

C – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA

Il piano delle regole distingue gli insediamenti produttivi esistenti in:

- complessi esistenti confermati nella consistenza attuale;
- complessi esistenti con possibilità di completamento funzionale.;
- ambiti della pianificazione attuativa in corso;
- insediamenti esistenti a prevalente componente commerciale;
- insediamenti esistenti non confermati.

I complessi esistenti, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi, con attività produttive in atto alla data di adozione del piano delle regole, compatibili con gli ambiti urbani, in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal piano delle regole per i quali viene sostanzialmente confermata la consistenza attuale con possibilità di completamento delle parti inedificate, come specificato per ogni ambito negli articoli che seguono.

Nelle zone urbanizzate di recente espansione la cui destinazione prevalente è produttiva è consentito il completamento dei lotti marginali.

Nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché interventi di demolizione e ricostruzione, è obbligatoria la presentazione di elaborati grafici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

E' fatto obbligo del rispetto delle superfici drenanti prescritte dal vigente regolamento di igiene salvo che tale rapporto sia già maggiore alla data di adozione delle presenti norme, in tal caso è confermato l'indice esistente.

Art. PR 21 - Insediamenti produttivi esistenti confermati

C1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

In tali aree è fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente, sia in ordine ai caratteri ed all'impianto produttivo con mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti che delle aree

esterne compreso il verde.

Interventi ammessi:

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) – d) della legge regionale 12/2005.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle attuali consistenze edificatorie volumetriche e di superficie lorda di pavimento nel rispetto dell'altezza massima di m 7,00.

Nel caso di localizzazione di medie superfici di vendita, nelle aree previste dalla tavola di localizzazione del Piano dei Servizi, è fatto obbligo della preventiva formazione del Piano Attuativo.

Dove specificato con apposito simbolo grafico (L) nella tavola degli ambiti, l'immobile deve intendersi vincolato alla sole attività previste dalla Convenzione Attuativa (anche se scaduta) ed in particolare alla logistica e per magazzini e servizi.

Art. PR 22 - Insediamenti produttivi di completamento

In tali ambiti sono consentiti completamenti degli impianti esistenti ed anche consentita l'edificazione dei lotti liberi inedificati secondo le classificazioni e parametri che seguono.

Gli interventi sono soggetti al rispetto della perequazione urbanistica nella misura della tariffa fissata per le aree di trasformazione da applicarsi alla nuova volumetria.

C2a – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO EDIFICATO

Sono ammessi gli interventi previsti per l'ambito C1.

Sono inoltre consentiti ampliamenti e completamenti con la Superficie coperta aggiuntiva specificata dalla tavola degli ambiti.

Gli interventi sono ammessi compatibilmente con il miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie del luogo di lavoro e dell'ambiente.

In tal caso, l'intervento sarà soggetto a Permesso di costruire convenzionato. Il progetto planivolumetrico e la convenzione (o l'atto d'obbligo unilaterale) dovranno prevedere il reperimento della dotazione di aree per standards urbanistici (da determinare con i criteri previsti per la Pianificazione Attuativa).

Nel caso di localizzazione di medie superfici di vendita, nelle aree previste dalla tavola di

localizzazione del Piano dei Servizi, è fatto obbligo della preventiva formazione del Piano Attuativo.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e distacchi:

Superficie Coperta aggiuntiva definita.

H max = pari agli edifici esistenti col limite massimo di 7,50 m

Dc = 5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Ds = 7,50 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

C2b – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO URBANIZZATO

E' consentita l'edificazione del lotto marginale agli attuali insediamenti industriali in ambito urbanizzato secondo la S.c. definita riportata sulla tavola degli ambiti.

L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato. Il progetto planivolumetrico e la convenzione (o l'atto d'obbligo unilaterale) dovranno prevedere il reperimento della dotazione di aree per standards urbanistici (da determinare con i criteri previsti per la Pianificazione Attuativa).

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

Superficie coperta definita.

H max = 7,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

Ds = 5,00 m fatte salve prescrizioni grafiche più restrittive

Art. PR 23 - Insediamenti produttivi negli ambiti della pianificazione attuativa in corso

C3 – AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO

La Tavola degli ambiti riporta con specifico contrassegna grafico e sigla l'ambito della Pianificazione attuativa ancora in corso di attuazione, non completamente attuata relativa al Piano Attuativo della Montello (ex Zona territoriale omogenea D7 del Prg), interessato dalla ripermimetrazione per l'inserimento della infrastruttura di carattere sovracomunale "Zona Speciale Interporto.

Gli interventi in tale ambito potranno essere attuati previa presentazione di variante al piano attuativo attuale esteso alle nuove superfici perimetrate di proprietà.

La variante al Piano attuativo vigente dovrà avvenire senza superamento delle consistenze volumetriche ammesse e quindi nel rispetto dei seguenti indici e superfici:

Sc = 30.000 mq aggiuntiva all'esistente (mq 115.667+30.000 = mq 145.667)

Slp = 30.000 mq aggiuntiva all'esistente (mq 117.028+30.000 = mq 147.028)

Per il resto restano confermati i parametri edificatori dell'attuale piano, quando proporzionati alle superfici coperte o lorde di pavimento, saranno ricalibrati in funzione dei nuovi carichi insediativi.

Le aree per standards urbanistici andranno parimenti ricalibrati proporzionalmente sulle nuove superfici ammesse, gli spazi già ceduti per standards urbanistici potranno essere conteggiati ai fini del soddisfacimento della dotazione.

In sede di modifica alla convenzione esistente andranno anche rideterminati gli standard qualitativi.

Art. PR 24 - Insediamenti produttivi non confermati

C4 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NON CONFERMATI nuova destinazione residenziale a volumetria definita.

Negli ambiti identificati da specifico contrassegno grafico non viene confermata la destinazione produttiva.

La nuova destinazione è residenziale e l'edificazione avverrà secondo quanto previsto dall'Art. PR 12 ambito B3B – residenziale di completamento a volumetria definita (intendendo quella riportata sulla tavole complessiva degli attuali volumi esistenti).

Parimenti le modalità attuative saranno quelle previste per tale ambito.

Prima delle nuove edificazioni è fatto obbligo di eseguire adeguata campagna di indagini finalizzata alla completa bonifica del sottosuolo.

Fino alla cessazione dell'attività o cambio o rilocalizzazione i volumi esistenti sono confermati allo stato di fatto con possibilità dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non saranno consentiti cambi di attività, rilocalizzazioni ed altri interventi oltre quelli sopra specificati.

Art. PR 25 - Insediamenti esistenti a prevalente componente commerciale.

D – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE COMPONENTE COMMERCIALE

In tali aree è fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente, sia in ordine ai caratteri ed all'impianto edilizio con mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti che delle aree esterne compreso il verde.

Interventi ammessi:

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) – d) della legge regionale 12/2005.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle attuali consistenze edificatorie volumetriche e di superficie lorda di pavimento nel rispetto dell'altezza massima attuale.

Art. PR 26 - Aree di pertinenza della linea Ferroviaria Bergamo –Brescia

Tali aree, identificate con apposito segno grafico, sono destinate ad accogliere le costruzioni, gli impianti e le infrastrutture complementari del servizio ferroviario.

Gli interventi sugli edifici esistenti, gli impianti e le infrastrutture, sia esistenti che di nuova costruzione, sono soggetti alla normativa specifica dell'Ente Ferrovia, nonché dal D.P.R. 753/1980.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire, ampliare o sopralzare, edifici o manufatti ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Art. PR 27 - Scalo merci ferroviario

Tale area è identificata con apposito segno grafico, è destinata allo scalo ferroviario privato, per lo smistamento, il carico, lo scarico e la sosta dei carri merce.

Interventi ammessi:

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a) – b) - c) – d) della legge regionale 12/2005.

Su tale sono ammessi magazzini per il ricovero delle merci, spedite, in attesa di carico, e del ritiro, nonché i relativi uffici..

Art. PR 28 - Zona Speciale Interporto – Zona speciale ampliamento interporto

All'interno di tali zone, le opere realizzabili sono indicate nel progetto definitivo dell'interporto Bergamo Montello, approvato nella conferenza dei servizi in data 07/10/2003, e con deliberazione di Giunta Regionale n. 7/14644, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 1° supplemento straordinario del 28/10/2003.

Il progetto definisce il posizionamento dei fabbricati, le destinazioni d'uso ammesse, le superfici lorde di pavimento, le superfici coperte, le altezze, le distanze tra fabbricati, le distanze dai fabbricati dalle strade, le aree destinate a verde, i parcheggi, le aree di mitigazione ambientale, nonché le infrastrutture stradali da realizzarsi per la distribuzione interna e per i collegamenti dell'interporto alla rete stradale primaria sovracomunale.

Art. PR 29 - Disciplina degli Insedimenti Commerciali: Definizioni delle Tipologie Commerciali

Sulla base delle indicazioni fornite dall'apposito studio della componente commerciale del P.G.T., vengono definiti gli interventi ammessi (nuovi ed in ampliamento delle strutture esistenti), nonché la localizzazione di medie strutture di vendita con possibilità o meno dell'alimentare.

Tali indicazioni sono contenute nello specifico articolato del Piano dei Servizi (rif. Art. PS 10 – Localizzazione e caratteristiche degli insediamenti commerciali). La tavola di localizzazione del Piano dei Servizi riporta le aree ove è possibile la localizzazione delle medie strutture di vendita e le aree dove non è consentito l'insediamento di negozi di vicinato.

A tale articolato e tavole si demanda per la corretta applicazione delle norme riguardanti gli interventi aventi componente commerciale nell'ambito delle aree del Piano delle Regole.

Sono fatte salve tutte le indicazioni della specifica normativa regionale di Settore

SISTEMA DEL VERDE – RETE ECOLOGICA

PREMESSA

Come evidenziato nel quadro conoscitivo, il territorio del Comune di Montello è fortemente caratterizzato dalla limitata estensione territoriale, e dalla presenza fisica della sistema collinare Comonte – Montello. Le aree verdi “di pianura” sono pertanto ai margini e intercalate con l’attuale edificato.

Il nuovo assetto del PGT prevede pertanto il principio della salvaguardia integrale delle aree classificate nel sistema del verde, non limitando in ogni caso gli usi agricoli compatibili con la vicinanza delle residenze.

Parimenti, per le aree a verde destinate alla trasformazione (ambiti del documento di Piano) fino all’approvazione degli strumenti attuativi non avranno limitazioni agli usi agricoli.

Art. PR 30 - Classificazione delle aree del sistema del verde

Ai fini dell’applicazione delle norme specifiche per ogni ambito del sistema del verde, le aree non facente parte del sistema dei servizi pubblici (aree a verde variante attrezzato) normato dalla specifica disciplina del Piano dei Servizi, così come individuate dagli elaborati di Piano sono classificate:

- **AREE A VERDE PRIVATO**

Sono i lotti nel contesto del tessuto urbano consolidato meritevoli di salvaguardia, hanno funzione di filtro ambientale tra diversi ambiti, sono inedificabili.

- **ZONE COLLINARI**

Sono le aree libere da edificazione (o con presenza sporadica di costruzioni non costituenti nucleo insediativo) localizzate nell’ambito del sistema collinare e spinto fino ai margini del tessuto urbano consolidato.

Tali aree hanno forte valenza ambientale costituendo di fatto un patrimonio caratterizzato da presenze di elevato valore naturalistico.

Fanno parte della continuazione della rete ecologica di carattere sovracomunale, già oggetto di indicazioni nell’ambito della Pianificazione Provinciale (P.T.C.P.) per la quale andranno intraprese tutte le possibili comuni azioni atte alla salvaguardia e valorizzazione.

Tali aree sono inedificabili e si suddividono in

- Aree boscate di elevato valore naturalistico
- Ambiti terrazzati vigneti e prati

Art. PR 31 - Interventi ed usi consentiti nelle aree del sistema del verde – rete ecologica

Tutte le aree classificate nel sistema del verde concorrono alla formazione della rete ecologica.

Non sono previste attrezzature o specifici impianti per l'agricoltura, ma le aree comprese nelle zone di salvaguardia, qualora ne sussistano gli effettivi presupposti funzionali, saranno computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali localizzate in comuni limitrofi, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui alla legge regionale 12/2005.

In tali zone è vietata ogni nuova edificazione, sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli, purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente, nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

Qualsiasi modificazione colturale sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un piano di intervento colturale.

I percorsi carrali di supporto alle strutture esistenti, dovranno essere oggetto di specifica domanda di permesso di costruire con elaborati di dettaglio corredati di particolari costruttivi, in particolare per quanto riguarda scavi e riporti per l'eventuale formazione di elementi di contenimento, l'altezza degli stessi non potrà superare 1,00 metro.

Nell'ambito delle zone collinari, manufatti tecnici eventualmente necessari per l'ottenimento dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazioni dei servizi, ecc..) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti, sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b dell'art. 27 della legge regionale 12/2005, nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici ed ambientali delle stesse.

Per gli immobili vincolati andrà rispettato quanto dettato al punto 2 – Immobili, cortine e manufatti aventi valore per la storia, aree soggette a tutela, delle note introduttive alla esecuzione degli interventi nell'ambito del tessuto consolidato.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro di vincolo del sistema collinare (Comonte

Brusaporto Monte Tomenone) dovranno essere rispettate caso per caso, le procedure autorizzative dettate dal provvedimento Regionale di vincolo.

Andranno parimenti rispettate tutte indicazioni e prescrizioni che saranno dettate da provvedimenti di salvaguardia boschiva in corso di formazione.

Art. PR 32 - Caratteristiche principali degli interventi nell'ambito delle aree del sistema del verde

Gli interventi dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- Ogni intervento deve essere inteso come operazione organica diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico – documentarie o ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori, sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e rinnovo, ammessi nei soli limiti delle consistenze attuali come meglio specifico nella specifica normativa di ambito;
- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché i caratteri compositivi, caratterizzanti i manufatti di antica formazione e i loro caratteri esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, di componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- è prescritta per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, la presentazione, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:
 - a) tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico – edilizie e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi;
 - b) le condizioni statiche dell'edificio;
 - c) la compatibilità degli elementi strutturali verticali ed orizzontali, di cui si propone la sostituzione e le relative condizioni di effettiva necessità, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico, che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano

- testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili;
- i progetti degli interventi da realizzare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale, dovranno presentare un dettagliato rilievo delle essenze arboree presenti nel lotto ed indicare le specifiche modalità di realizzazione degli interventi su tale patrimonio arboreo, in rapporto alle varie tipologie di essenze, sia esistenti che di nuovo impianto;
 - ogni richiesta di intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, la tipologia di assetto vegetale con la descrizione delle essenze impiegate e degli interventi che si intendono effettuare;
 - negli interventi edilizi dovrà sempre essere posta attenzione ad una corretta scelta dei materiali, sia nella tipologia che nell'uso, che dovranno essere tali da produrre un effetto architettonico proprio dei caratteri dell'edilizia del luogo.

Nelle aree di pertinenza e comunque all'interno del perimetro dell'ambito collinare è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati accessori e l'installazione di strutture, interrate o fuori terra per piscine.

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrate, pertinenziali agli edifici residenziali, così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della legge regionale 12/2005, le stesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica, con sfruttamento, ove possibile, del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

La superficie complessiva lorda di tali autorimesse, non potrà superare la dimensione massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'immobile al quale le stesse autorimesse vanno rese pertinenziali.

Art. PR 33 - Aree a verde privato

Nell'ambito delle Aree a verde privato, gli interventi dovranno rispettare i criteri generali e le modalità di intervento dettate in precedenza nella Premessa, ed agli articoli Artt. PR 30, PR 31, PR 32, fatto salvo quando diversamente disposto dal presente articolo.

In tali ambito è comunque vietata ogni nuova costruzione, sono ammesse le recinzioni delle aree. Le aree potranno essere fisicamente annesse, senza capacità edificatoria, anche a contesti edificati ed essere pertinenziali all'edificato residenziale.

Nel caso di presenza di impianti a vigneto, gli stessi dovranno essere mantenuti e faranno riferimento alla specifica norma di cui al successivo articolo PR 35.

Per gli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettere a) – b) – c) di cui dell'articolo 27 della Legge 12/2005.

Art. PR 34 - Zone collinari boscate di elevato valore naturalistico

Nell'ambito delle Aree a verde privato, gli interventi dovranno rispettare i criteri generali e le modalità di intervento dettate in precedenza nella Premessa, ed agli articoli Artt. PR 31, PR 32, PR 33, fatto salvo quando diversamente disposto dal presente articolo.

Per gli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettere a) – b) – c) di cui dell'articolo 27 della Legge 12/2005, è comunque vietata ogni nuova costruzione, ammesse le recinzioni, solo nel contesto delle costruzioni esistenti, che dovranno comunque essere adeguatamente schermate, con opportuna piantumazione, al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico

Nelle aree di cui al presente articolo, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale o da aziende agricole presenti nell'ambito del territorio comunale o dei comuni contermini.

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo – forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

La piantumazione ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell'area collinare, con divieto dell'impianto di essenze resinose.

Successivamente all'approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai piani di indirizzo forestale di cui all'art. 8 comma 2 della legge regionale 27/2004, da parte della

Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà a tutte le aree individuate da PIF.

Valenze di carattere archeologico nell'ambito

Per quanto riguarda eventuali valenze di carattere archeologico, di cui può essere caratterizzato il territorio collinare (con particolare il sito di Monte Tomenone la cui estensione potrebbe interessare anche il territorio di Montello), è fatto obbligo - fino all'approvazione di specifica localizzazione e normativa per la valorizzazione da parte della soprintendenza archeologica (di concerto con i vari comuni interessati) - per qualsiasi intervento, di richiedere specifica autorizzazione alla stessa soprintendenza competente.

Art. PR 35 - Ambiti terrazzati, vigneti, prati

Nell'ambito delle Aree a verde privato, gli interventi dovranno rispettare i criteri generali e le modalità di intervento dettate in precedenza nella Premessa, ed agli articoli Artt PR 31, PR 32, PR 33, fatto salvo quando diversamente disposto dal presente articolo.

Nelle aree a vigneto è prevista esclusivamente la possibilità di coltivazione a vigneto.

E' conseguentemente esclusa qualsiasi altra possibilità di destinazione per attività diverse da quella indicata precedentemente.

Le aree individuate e disciplinate dal presente articolo si configurano come elementi costitutivi del sistema ambientale e paesistico, e sono pertanto da considerarsi come ambiti fondamentali per il mantenimento dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario del Monte Tomenone.

Per gli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettere a) – b) – c) di cui dell'articolo 27 della Legge 12/2005, è comunque vietata ogni nuova costruzione, ammesse le recinzioni che dovranno comunque essere adeguatamente schermate con opportuna piantumazione, al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico.

Art. PR 36 - Fasce di rispetto dei Corsi d'Acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ferme restando le disposizioni dei seguenti commi, sono consentiti la realizzazione di: percorsi ciclabili e pedonali, aree verdi attrezzate, fatte salve eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

Per ogni altro criterio e regola all'interno delle fasce di rispetto fluviale si demanda allo specifico studio idrogeologico del PGT e correlativa normativa.

Art. PR 37 - Presenze di Carattere Storico Documentale.

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario, tutte le lapidi, cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti, dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine, negli interventi edilizi, si dovrà porre particolare cura alla conservazione e recupero di tali elementi, con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie, oggetto di interesse.

Art. PR 38 - Fasce e aree di rispetto comunque denominate

Il piano delle regole individua e determina, anche in estensione, le fasce aeree di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino, l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale, indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, per le costruzioni già esistenti, all'interno delle fasce di rispetto, alla data di adozione del piano.

Art. PR 39 - Strutture Temporanee

Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole, è vietato il deposito di materiali e manufatti di qualsiasi genere, l'installazione, anche temporanea di elementi di impianti tecnologici.

Il Regolamento edilizio definirà quali strutture saranno eventualmente ammesse (serre semplicemente infisse, attrezzature sportive elementari e senza coperture e similari), senza necessità del rilascio di alcun atto amministrativo, nel rispetto comunque delle norme di Codice Civile, circa il rispetto di ogni diritto di terzi, la posa, su suolo privato.

Fino all'approvazione del Regolamento edilizio, saranno soggette ad autorizzazione e valutate caso per caso.

Art. PR 40 - Impianti per la Distribuzione di carburanti, autolavaggi.

Gli impianti per la distribuzione di carburante e gli autolavaggi, sono ammessi esclusivamente nelle aree a prevalente destinazione industriale ed artigianale, previa valutazione di compatibilità di cui all'art. PR 20 (con riguardo ai caratteri degli insediamenti esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità). E' dovuta la corresponsione degli oneri di legge.

INDICE

Piano delle regole: Normativa di disciplina attuativa	1
PREMESSE – contenuti - documenti	1
Art. PR 01 - Definizioni - Generalità - Finalità – Durata	1
Art. PR 02 - Modalità di Attuazione degli interventi	2
INTERVENTI DIRETTI	2
INTERVENTI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	2
Art. PR 03 - Definizione degli indici e parametri urbanistici	5
1 – Superficie Territoriale (St)	5
2 – Superficie Zonale (Sz)	5
3 – Superficie Fondiaria (Sf)	5
4 – Indici di edificabilità	5
5 – Nota generale alle modalità di calcolo delle superfici e volumi e distanze	6
PERSEGUIMENTO MAGGIORI LIVELLI DI COIBENTAZIONE	6
SCALE	6
SPAZIO LIBERO A CONFINE	6
6 – Superficie Coperta (Sc)	7
7 – Rapporto massimo di Copertura (Rc)	7
8 – Superficie lorda di Pavimento (Slp)	7
9 – Distacco minimo dai Confini (Dc)	8
10– Distacco minimo fra Edifici (De)	8
11– Distacco minimo dalle Strade (Ds)	8
12– Altezza massima degli Edifici (Hmax)	8
13– Altezza al colmo (Hc)	9
14– Pendenza massima (Pmax)	9
15- Volume del Fabbricato (V)	10
16- Carico Urbanistico	10
17- Unità Abitativa	10
18 - Aree di Pertinenza	10
Art. PR 04 - Dotazione di parcheggi negli interventi diretti	10
Art. PR 05 - Lotti liberi	12
Art. PR 06 - Destinazioni d’Uso	12
Art. PR 07 - Disciplina delle Destinazioni d’Uso e relativi Mutamenti	13
Art. PR 08 - Titolo Edilizio Convenzionato	15
INTERVENTI IN AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	17
NOTE GENERALI	17
1 – Rispetto normativo	17
2 – Immobili, cortine e manufatti aventi valore per la storia, aree soggette a tutela	17
3 – Definizione degli indici	17
4 – Efficienza energetica	18
5 – Componente geologica	18
6 – Componente Commerciale	18
7 – Perequazione negli ambiti del Piano delle Regole	18

<u>RESIDENZA</u>	19
<u>Art. PR 09 - Destinazioni d’uso ammesse e vietate negli Interventi a Destinazione Residenziale</u>	19
<u>A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</u>	20
<u>Art. PR 10 - Interventi negli Ambiti di Valorizzazione dei Tessuti antichi (nuclei di antica formazione)</u>	20
<u>GRADO PRIMO</u>	21
<u>EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE INTEGRALE</u>	21
<u>GRADO SECONDO</u>	21
<u>EDIFICI SOGGETTI ALLA RICOSTRUZIONE DELL’ ORGANISMO ARCHITETTONICO E ALLA CONSERVAZIONE INTEGRALE DELL’ INVOLUCRO ESTERNO</u>	21
<u>GRADO TERZO</u>	22
<u>EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELLE COPERTURE</u>	22
<u>GRADO QUARTO</u>	23
<u>EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA’ DI MODIFCHE DELLE COPERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE</u>	23
<u>GRADO QUINTO</u>	23
<u>EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE CON POSSIBILITA’ DI MODIFICHE DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE</u>	23
<u>GRADO SESTO</u>	23
<u>EDIFICI PER I QUALI SI RACCOMANDA LA TRASFORMAZIONE DELL’ INVOLUCRO ESTERNO AL FINE DI UN MIGLIORE INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI STESSI</u>	23
<u>GRADO SETTIMO</u>	24
<u>EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE O RISTRUTTURAZIONE E NON IN CONTRASTO CON L’ AMBIENTE</u>	24
<u>GRADO OTTAVO</u>	24
<u>EDIFICI PER I QUALI E’ PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE’ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI</u>	24
<u>B – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE</u>	25
<u>Art. PR 11 - Insedimenti esistenti del tessuto consolidato</u>	25
<u>B1 DEL VECCHIO IMPIANTO</u>	25
<u>B2 DI RECENTE ATTUAZIONE</u>	25
<u>Art. PR 12 - Aree Libere da completare (interstiziali)</u>	26
<u>B3 – AREE LIBERE DA COMPLETARE</u>	26
<u>B3a – SECONDO INDICE FONDIARIO DI ZONA</u>	26
<u>B3b – CON VOLUMETRIA DEFINITA ASSEGNATA</u>	27
<u>Art. PR 13 - Ambiti Residenziali con particolare valenza ambientale</u>	28
<u>B4 – AMBITI RESIDENZIALI CON PARTICOLARE VALENZA AMBIENTALE E PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI</u>	28
<u>B4a – CONFERMATI NELL’ ATTUALE CONSISTENZA</u>	28
<u>B4b – CON POSSIBILITA’ DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE</u>	28
<u>B4c – CON POSSIBILITA’ DI COMPLETAMENTO</u>	29
<u>Art. PR 14 - Ambiti residenziali di ristrutturazione Urbanistica</u>	29
<u>B5 – AMBITI RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</u>	29

<u>Art. PR 15 -</u>	<u>Ambiti della Pianificazione Attuativa in corso</u>	30
	<u>B6 – AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO</u>	30
<u>Art. PR 16 -</u>	<u>Tettoie, baracche, Box esterni e simili</u>	31
<u>Art. PR 17 -</u>	<u>Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti esclusi)</u>	32
<u>Art. PR 18 -</u>	<u>Aree ed immobili ricadenti negli ambiti di trasformazione</u>	32
<u>ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI (O COMUNQUE DESTINATE ALLE</u> <u>ATTIVITA' ECONOMICHE)</u>		33
<u>Art. PR 19 -</u>	<u>Destinazione Ammesse e Vietate negli insediamenti Produttivi, prescrizioni di</u> <u>carattere generale</u>	33
<u>Art. PR 20 -</u>	<u>Valutazione di compatibilità per gli Insediamenti Produttivi: contenuti e</u> <u>procedure</u>	34
<u>C – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENZA PRODUTTIVA</u>		35
<u>Art. PR 21 -</u>	<u>Insediamenti produttivi esistenti confermati</u>	35
	<u>C1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI</u>	35
<u>Art. PR 22 -</u>	<u>Insediamenti produttivi di completamento</u>	36
	<u>C2a – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO EDIFICATO</u>	36
	<u>C2b – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO URBANIZZATO</u>	37
<u>Art. PR 23 -</u>	<u>Insediamenti produttivi negli ambiti della pianificazione attuativa in corso</u>	37
	<u>C3 – AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO</u>	37
<u>Art. PR 24 -</u>	<u>Insediamenti produttivi non confermati</u>	38
	<u>C4 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NON CONFERMATI nuova destinazione residenziale a volumetria</u> <u>definita</u>	38
<u>Art. PR 25 -</u>	<u>Insediamenti esistenti a prevalente componente commerciale</u>	39
	<u>D – INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE COMPONENTE COMMERCIALE</u>	39
<u>Art. PR 26 -</u>	<u>Aree di pertinenza della linea Ferroviaria Bergamo –Brescia</u>	39
<u>Art. PR 27 -</u>	<u>Scalo merci ferroviario</u>	39
<u>Art. PR 28 -</u>	<u>Zona Speciale Interporto</u>	40
<u>Art. PR 29 -</u>	<u>Disciplina degli Insediamenti Commerciali: Definizioni delle Tipologie</u> <u>Commerciali</u>	41
<u>SISTEMA DEL VERDE – RETE ECOLOGICA</u>		42
<u>PREMESSA</u>		42
<u>Art. PR 30 -</u>	<u>Classificazione delle aree del sistema del verde</u>	42
<u>Art. PR 31 -</u>	<u>Interventi ed usi consentiti nelle aree del sistema del verde – rete ecologica</u> ...	43
<u>Art. PR 32 -</u>	<u>Caratteristiche principali degli interventi nell'ambito delle aree del sistema del</u> <u>verde</u>	44
<u>Art. PR 33 -</u>	<u>Aree a verde privato</u>	45

<u>Art. PR 34 - Zone collinari boscate di elevato valore naturalistico</u>	46
<u>Valenze di carattere archeologico nell'ambito</u>	47
<u>Art. PR 35 - Ambiti terrazzati, vigneti, prati</u>	47
<u>Art. PR 36 - Fasce di rispetto dei Corsi d'Acqua</u>	47
<u>Art. PR 37 - Presenze di Carattere Storico Documentale</u>	48
<u>Art. PR 38 - Fasce e aree di rispetto comunque denominate</u>	48
<u>Art. PR 39 - Strutture Temporanee</u>	48
<u>Art. PR 40 - Impianti per la Distribuzione di carburanti, autolavaggi</u>	49

Arch. Bernardino Quartini