

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 39 del 28/09/2011

approvato dal C.C. con delibera N° 10 del 14/03/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2011

aggiornamenti: MARZO 2012

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Avvertenza: il presente documento costituisce il testo definitivo della Disciplina del Piano delle Regole. Tuttavia, essendo ancora in corso di verifica per il deposito finale per il C.C., può contenere alcuni refusi o necessità di integrazioni.

Si prega quindi di considerare l'elaborato come prodotto completo nella sua strutturazione che si anticipa al solo fine di consentire una prima lettura dei contenuti generali della normativa.

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

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

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.
2. Per interventi diretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività e eventuali altri titoli abilitativi previsti dalla disciplina di legge.
3. Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.
4. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
5. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.
6. Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
7. L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
8. Gli interventi da attuarsi attraverso Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

9. Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

- 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 Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,

2. Interventi diretti:

- a) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - b) Permesso di costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
 - c) Denuncia di Inizio Attività di cui all'Art 2 - comma 60/62 della Legge 23.12.1996 n° 662 e all'Art 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni
 - d) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della Legge 242/1990, così come modificata dalla legge 122/2010.
10. Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.
11. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
12. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto

dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

13. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.
14. Sullo stesso il Comune si esprimerà entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che riterrà opportuno.

Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

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

3 - Superficie fondiaria (Sf)

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

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'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 le eventuali fasce di rispetto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

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

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

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

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio

.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da Art 2 del D.M. 1 aprile 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, arginelle o simili). Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni di Piano delle Regole, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

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

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

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli obblighi inerenti gli oneri urbanistici nei PA .

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

Nelle zone residenziali il carico urbanistico è determinato sulla base del numero di alloggi.

13 - Densità arborea A e arbustiva Ar: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

A densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presente norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Ar densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'Art 892 del Codice Civile.

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

Nel tessuto insediativo, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

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

16 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

17 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di 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.

18 – Ambito edificabile: porzioni di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il Piano delle Regole ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

19 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di 3,50.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate come aventi volume di mc 250.

20 – Superficie scoperta e drenante:

In riferimento al precedente punto 10

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

30% nelle zone residenziali;

15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art.31 della legge 457/78;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444;

I parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 4 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inediticati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Ove un lotto venga riconosciuto “libero” ai sensi di quanto previsto dal precedente comma le possibilità di intervento sono quelle previste dalla disciplina dell’ambito nel quale il lotto è individuato.
3. Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo.

Art. 5 Lotto funzionale

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

Art. 6 Disciplina dei Piani Attuativi

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

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

Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

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

Art. 8 Titolo edilizio convenzionato

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

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

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

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

Art. 9 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo degli interventi urbanizzativi sarà redatto sulla base del “Bollettino Prezzi delle Opere Edili” edito dalla CCIAA della Provincia di Bergamo vigente la momento della stesura dei progetti.
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.
5. Nel caso di realizzazione diretta degli interventi urbanizzativi da parte dei soggetti attuatori di interventi relativi ad ambiti di pianificazione attuativa dovranno comunque essere rispettate le procedure inerenti gli appalti delle opere, secondo i criteri e le modalità previsti dalla normativa degli appalti pubblici, ove concorrano le condizioni previste dalla normativa medesima.

Art. 10 Progetti preliminari

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della Città e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti che saranno previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio.
5. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni nonché nei casi previsti dal successivo ultimo comma.
6. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
 - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno

7. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione Edilizia, in seduta congiunta con la Commissione per il Paesaggio, che provvederanno all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
8. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti
 - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti
 - Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee
 - Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti)
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici
 - Elementi di delimitazione degli spazi privati
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
9. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
10. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
11. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato che potrà consentire anche elementi di deroga alla disciplina

del PGT in materia di altezze, distanze, superfici coperte, nonché per l'installazione di impianti tecnologici sulle parti esterne degli edifici dell'ambito di antica formazione.

12. Il parere preliminare che sarà espresso entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
13. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.
14. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione Edilizia, di concerto con la Commissione del Paesaggio, con proprio parere motivato, potranno consentire deroghe alla disciplina delle presenti norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.
15. La presentazione del progetto preliminare è comunque obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta di presentazione dei “volumi premiali” previsti dalla disciplina delle singole norme
 - richiesta di interventi in deroga ai sensi del precedente comma 11.
 - eventuale installazione di apparecchiature ed impianti tecnologici all'esterno dei fabbricati nell'ambito di antica formazione.
 - interventi di cui alla disciplina dell'art. 22.
 - interventi sugli ambiti di cui all'art. 47, lettera E
16. La presentazione del progetto preliminare, in tutti i casi di non obbligatorietà di cui al precedente comma, ove seguita da parere favorevole sulla qualità del progetto consentirà l'attribuzione di un diritto premiale pari al 10% della src prevista.

Art. 11 Destinazioni d'uso

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

circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service,

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

Art. 12 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.
2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
 - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
8. Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale o accessoria.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.R.G., diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali,

accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

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

Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione relativa all'imposta sugli immobili.

22. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del precedente art. 8, comma 6.
23. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
24. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
25. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
26. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

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

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

Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

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

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

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

Dal computo sono tuttavia escluse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" definito al precedente punto 1, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

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

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

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

5 - Distacchi e distanze

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

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

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

Per gli edifici a destinazione produttiva la src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta moltiplicando la slp esistente per 1,5.

Art. 15 Interventi sull'edilizia di antica formazione

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.
2. Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) del medesimo art. 27 ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 16.
3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.
5. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, 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.
6. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.
7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
8. Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

9. Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.
10. Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.
11. In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento, in conformità alla disciplina del precedente art. 8.
12. All'interno dell'ambito di antica formazione è comunque vietata l'installazione di qualsiasi tipo di impianti tecnologici, anche inerenti apparecchiature per l'utilizzo di energie alternative, sui tetti e sulle facciate degli edifici salvo quanto previsto dalla disciplina del precedente art. 10.

Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi

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

2. Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

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

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

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

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

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELL'IMPIANTO

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

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.

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

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

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

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

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

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

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

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

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

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 6° INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 7° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETTAZIONI

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

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

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

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

L'attribuzione dei gradi di intervento di cui al precedente comma può essere modificata a fronte dell'espressione di un "giudizio di globalità" sulla qualità della proposta progettuale che può essere presentata ai sensi e per gli effetti del precedente art.10, restando comunque esclusa l'attribuzione del diritto premiale di cui al comma 16 del medesimo articolo".

Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:
A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa
C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie insediative e di destinazione fortemente disomogenee
D - comparti urbani caratterizzati da presenza di edifici residenziali a palazzina
E - comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari/bifamigliari con giardino
F – comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi di verde
G – comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a schiera
2. In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 19.
4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.
6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.
8. In ordine alle distanze si applicano le seguenti disposizioni:
- distacco minimo tra edifici: ml 10;
 - distacco minimo dai confini: ml 5, o metà dell'altezza nel caso di edifici con h superiore a ml 10 (derogabili fino a ml 3 nel caso di accordo con il confinante e ferme restando le distanze, anche virtuali tra edifici)
9. Sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti, prospettanti sugli spazi pubblici.
10. I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti, salve diverse disposizioni della disciplina regionale e statale in materia.
11. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A: $\frac{S.f.^2 \times 0,055}{S.r.c.}$ Sup. coperta 30%

Edifici posti nei comparti di tipologia B e C : $\frac{S.f.^2 \times 0,045}{S.r.c.}$ Sup. coperta 25%

Edifici posti nei comparti di tipologia D: $\frac{S.f.^2 \times 0,050}{S.r.c.}$ Sup. coperta 30%

Edifici posti nei comparti di tipologia E ed F: $\frac{S.f.^2 \times 0,040}{S.r.c.}$ Sup. coperta 25%

12. Edifici posti nei comparti di tipologia G: eventuale incremento dell'altezza esistente di ciascun corpo di fabbrica pari a ml 1,00 o, in alternativa, della superficie coperta pari al 10%. dove

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

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

13. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A, di 0,45 mq/mq nei comparti B , C e D, e 0,40 mq./mq. nei comparti E ed F.

Per i comparti urbani ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Adda Nord le possibilità di intervento sugli edifici esistenti di cui al presente articolo devono comunque far riferimento ed essere coerenti con i disposti dell'art.25 delle NTA del PTC.

14. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.
15. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
16. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi, ad eccezione di quelli previsti per i comparti di tipologia G, potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
17. I fabbricati a destinazione produttiva dismessi presenti nelle zone di cui al presente articolo possono essere riutilizzati con altre attività a condizione che siano compatibili con le destinazioni residenziali del tessuto edilizio circostante.
18. Gli elementi inerenti alla verifica di tale compatibilità sono specificamente definiti dal Regolamento Edilizio.
19. I medesimi fabbricati potranno sempre essere recuperati a funzioni residenziali: in tal caso gli interventi su volumetrie esistenti che non superino la densità massima di 1,2 mc/mq potranno essere effettuati mediante Permesso di Costruire diretto.
20. Negli altri casi gli interventi saranno subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Art. 18 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)

1. Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.
5. I parametri edilizi negli interventi con Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:
 - Rapporto di utilizzazione: 0.5 mq./mq.
 - Rapporto di copertura: 30%
 - Altezza massima: ml. 8,50.
6. Gli indici di cui sopra potranno essere superati, al solo fine di recuperare le volumetrie esistenti, ove maggiori all'indice stesso, solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.
7. L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.
8. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.
9. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'Art .33
10. Gli interventi ammissibili con Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5, se riferiti a lotti contigui ad attività produttive in

essere potranno essere effettuati solo previa verifica da parte del Collegio di valutazione di cui all'art 29 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato. Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.

Per gli ambiti di cui al presente articolo ricadenti all'interno della perimetrazione del PTC Adda Nord gli interventi ammessi dovranno essere coerenti con i disposti dell'art. 25 delle NTA del Parco.

Art. 19 Aree libere interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori (ambiti di completamento in fase di saturazione - ambiti ed aree interstiziali)

1. E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art. 13
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 25%.
3. In ordine alle distanze si applicano le seguenti disposizioni:
 - distacco minimo tra edifici: ml 10;
 - distacco minimo dai confini: ml 5, o metà dell'altezza nel caso di edifici con h superiore a ml 10 (derogabili fino a ml 3 nel caso di accordo con il confinante e ferme restando le distanze, anche virtuali tra edifici)
4. Sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti, prospettanti sugli spazi pubblici.
5. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
6. Nel caso di aree libere la cui superficie totale, estesa a tutti i mappali che sono omogeneamente campiti con segno grafico in continuità., sia superiore a mq. 2500 gli interventi di edificazione dovranno essere assoggettati a Piano Attuativo.

Art. 20 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole .
5. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.
6. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
7. Gli 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.
8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi

Art. 21 Comparti e aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in fase di attuazione)

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di convenzioni sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi per i quali sono già stati rilasciati regolari titolo abilitativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati.
4. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 22 Ex rustici e comparti edificati agricoli di prossimità con gli insediamenti urbani

1. I fabbricati rustici dismessi interni alle zone residenziali e i comparti edificati agricoli di prossimità con gli insediamenti urbani individuati con specifico simbolo grafico nella tavola 3 del Piano delle Regole potranno essere recuperati a funzioni residenziali nei limiti delle volumetrie esistenti delle quali devono essere mantenuti i caratteri planivolumetrici e gli elementi aventi valore testimoniale dell'architettura rurale.
2. A tal fine gli interventi sono obbligatoriamente assoggettati all'obbligo di presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 10.
3. Nell'ambito della valutazione del progetto preliminare potranno essere presentate soluzioni architettoniche alternative ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal precedente art. 10, comma 13.

Art. 23 Orti urbani

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

Art. 24 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di falda;
 - Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.
2. Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.
3. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
4. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - nell'ambito non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da un formale atto di assenso, giuridicamente efficace, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.
 - nel caso di condominio regolarmente costituito, l'atto di assenso dovrà essere approvato dal condominio stesso.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

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

Art. 25 Tettoie baracche e simili, costruzioni accessorie per il godimento dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere, salvo quanto disposto dall'art. 50.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dalla Legge 122/89 e s.m.i. (interrati o all'interno degli edifici).
4. Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente Articolo 14 comma 2 lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.
5. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.
6. I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c., salvo le deroghe previste dal successivo comma 7.
7. Per gli edifici esistenti negli ambiti residenziali prevalentemente edificati e 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 esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:
 - 1) abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a ml. 2,50;
 - 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di ml. 4,00 dallo stesso e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale;
 - 3) rispettino la distanza minima di Legge dai fabbricati principali delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi;
 - 4) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;

- 5) il loro volume fisico fuori terra non sia superiore a mc. 40,00 per ogni unità immobiliare e comunque al 20% del volume del fabbricato principale esistente.
8. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.
9. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
10. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
11. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

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

Art.26 Caratteri urbanistici

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

Art. 27 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagola del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 300.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni :
 - le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 10.000 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
 - le attività di allevamento industriale
 - le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300
16. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione e nuova edificazione potranno avvalersi delle possibilità di accedere alle volumetrie premiali di cui all'art. 10, ultimo comma, oltre che delle possibilità previste dall'art. 72.

Art. 28 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 3 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

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

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

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti:

- "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile;
- "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

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

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

6 - Superficie utilizzabile

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

7 - Superficie utilizzata

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

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

8 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 29 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 13 delle N.T.A. del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.
4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
 - a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
 - b - un esperto in materia urbanistica;
 - c - un esperto del settore industriale considerato;
 - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL.
5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.
6. I costi per il procedimento di valutazione di compatibilità urbanistica di cui al presente articolo sono a carico del richiedente.

Art. 30 Comparti a destinazione produttiva confermata

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
 - Indice di sfruttamento: esistente;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 27.
5. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo Art. 31, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.
6. Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.
7. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento o di nuova costruzione, ove consentita, dovranno prevedere la contestuale realizzazione, lungo il perimetro del lotto di pertinenza, di adeguati interventi di piantumazione al fine di determinare elementi di barriera e filtro rispetto agli insediamenti esistenti al contorno.

9. Ove gli interventi interessino complessivamente una superficie fondiaria superiore a 5.000 mq. è obbligatoria la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, salvo il caso di effettuazione di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti modifiche alla sagoma degli edifici o demolizione degli stessi.

Art. 31 Insediamenti produttivi di completamento

1. La tavola di progetto del presente Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di modesti interventi di edificazione a destinazione produttiva.
2. Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt. 27 e 28.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - indice di sfruttamento: 0,45 mq/mq
 - altezza max: ml 8,00
 - rapporto di impermeabilizzazione: 85%
 - distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento o di nuova costruzione, ove consentita, dovranno prevedere la contestuale realizzazione, lungo il perimetro del lotto di pertinenza, di adeguati interventi di piantumazione al fine di determinare elementi di barriera e filtro rispetto agli insediamenti esistenti al contorno.
5. Ove gli interventi interessino complessivamente una superficie fondiaria superiore a 5.000 mq. è obbligatoria la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, salvo il caso di effettuazione di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti modifiche alla sagoma degli edifici o demolizione degli stessi.

Art. 32 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art. 29.
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 29.

Art. 33 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili

1. Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione urbanistica sono da considerarsi come “non confermati, temporaneamente compatibili”.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
8. Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
9. Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.
10. Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite.
11. All'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

Art. 34 Tessuti insediativi polifunzionali confermati (destinazioni terziario – commerciali)

1. Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti terziario direzionali e/o commerciali con quote di residenza esistenti.
2. Per tali edifici sono confermati i volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti o previste dalla pianificazione attuativa vigente
3. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005.
4. Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti:
 - Indice di sfruttamento: 40%
 - S.l.p. max 80%
 - Altezza massima: ml. 8.00
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%.

Art. 35 Definizione delle tipologie commerciali

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

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e simili), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite.
5. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
6. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.
7. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.
8. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive, esterne ad ambiti urbani prevalentemente residenziali, purchè allocate in aree dismesse da recuperare mediante interventi di riqualificazione urbana, previsti in specifici Programmi Integrati di intervento, ovvero approvati con procedure di Sportello Unico.
5. In quest'ultimo caso, i progetti e le relative istanze dovranno essere accompagnati da convenzione attuativa che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati.
6. Il PGT definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.
7. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 2.
8. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
9. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
10. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

11. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard di cui all'art. 39, 1° comma e art. 40.
12. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.
13. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 35, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 37 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

1. Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
2. Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati è consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 150 mq, e comunque non superiori a mq 300 purchè ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
3. È ammessa anche con DIA o SCIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a 150 mq e gli ampliamenti di quelle preesistenti, fino al limite di cui al precedente 2° comma, connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate per l'apertura di nuove vetrine.

Art. 38 Correlazione dei procedimenti

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

9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
10. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
11. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
12. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
13. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 39 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dalla disciplina del Piano dei Servizi e dal successivo art. 40 da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli

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

Art. 40 Parcheggi delle attività commerciali

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

Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

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

Art. 41 Ambiti agricoli

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti definiti dal Piano delle Regole.
2. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n. 93/1980 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
 - deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica,
 - nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
 - le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Art. 42 Elementi del paesaggio agrario

1. Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui al successivo art. 45.
2. Disposizioni per la rete irrigua:
 - sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n. 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
 - è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atte a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;
 - è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
 - gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;
 - nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
 - sono invece ammesse, entro la distanza di mt 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
 - le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs n. 258/2000, art. 5, aventi un'estensione di almeno 10 mt di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
 - per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs n. 258/2000;
 - per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6 del D.Lgs (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", approvato con DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;

- nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del Regio Decreto citato e, precisamente entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti sono vietati le piantagioni e le movimentazioni del terreno.
3. Disposizioni per i manufatti idraulici:
- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenti, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
 - vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.
4. Disposizioni per la viabilità podereale interpodereale:
- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.
5. Disposizione per la vegetazione di ripa e bordo campo:
- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

Art 43 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

1. Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.
2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.
3. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
 - a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
 - c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
 - d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
 - e) serre per colture.
4. Le nuove stalle e i ricoveri per animali di norma devono essere poste dalle abitazioni/zone edificabili alla distanza stabilita dal CAP.10 del Tit. III° del vigente Regolamento Locale di Igiene (RLI).
5. Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'ASL.
6. Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

7. I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti indicati dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.
8. Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.
9. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.
10. Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
11. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:
 - volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
 - volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
 - altezza: ml. 7,00;
 - D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.
12. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.
13. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
14. Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:
 - Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
 - Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.
15. Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:
 - S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

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

25. Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
26. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
27. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.
28. Il Piano delle Regole inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola".

Art. 44 Attività florovivaistiche e orticole- Serre

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

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art 45 Principi di carattere generale

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

Art. 46 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche

1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.
2. Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità .
3. In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
4. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.
6. Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
7. Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.
8. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.
9. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

10. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 13 delle presenti norme.
11. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.
12. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.
13. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Art. 47 Elementi di valore paesaggistico ambientale

A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :

Sono gli ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell'ambiente agrario e boschivo e Ambiti verdi essenziali alla struttura della rete ecologica

Sono individuati nella tav. 5 del Documento di Piano e nella tav. 8 del Piano dei Servizi in quanto costituenti elementi fondamentali della struttura naturalistica di 1° e 2° livello della rete ecologica.

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari , ecc.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture.

B. Fasce di tutela paesistico ambientale del Fiume Adda e Brembo e delle rogge

Sono definite “ambiti di relazione con i corsi d'acqua”, e sono individuate nella cartografia di Piano, le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell'alveo che seguono per l'intera lunghezza il corso d'acqua oggetto di tutela.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all'accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

L'area compresa nella fascia spondale del Fiume Adda è individuata come “Territorio a Parco Fluviale” e potrà essere oggetto di specifico progetto di recupero e fruizione, anche a fini pubblici, mediante studio promosso dall'Amministrazione, approvato dal Consiglio Comunale ed avente valenza di Piano Particolareggiato.

Gli ambiti di cui al presente punto, interni al perimetro del PTC del Parco Adda Nord sono soggetti alla disciplina prescrittiva e prevalente del PTC del Parco.

Gli interventi ammessi dalle presenti norme sono quindi attuabili solo se congruenti con la disciplina del PTC.

C. Emergenze di valenza paesistica a livello territoriale

- Perimetro di salvaguardia della Chiesa di S. Anna

Le aree comprese all'interno della fascia e dei perimetri in oggetto sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

Nell'ambito dei perimetri di salvaguardia della Chiesa di S. Anna è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 93/80.

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 27, lettera a,b,c, della Legge 12/2005 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

D. Ambiti di rilevanza paesistica soggetti a disciplina di recupero

Il Piano delle Regole individua ambiti edificati per i quali si impone la necessità di prevedere e favorire interventi di recupero urbanistico.

I volumi esistenti potranno quindi essere oggetto di specifico Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi, all'interno dei quali potranno essere proposti interventi di demolizione e recupero delle volumetrie esistenti mediante operazione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tese ad un corretto inserimento della nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso della nuova edificazione potranno essere definite all'interno della proposta di Programma Integrato, all'interno delle destinazioni ammesse dalla disciplina generale del Piano delle Regole, escludendo tuttavia le destinazioni di carattere commerciale e quelle di carattere produttivo.

Sono ammesse quindi le destinazioni di carattere residenziale, anche per residenze collettive, le destinazioni terziarie e ricettive.

La disciplina di cui sopra potrà essere applicata solo ed esclusivamente qualora non sia in contrasto con la disciplina del PTCP del Parco Adda Nord che è a tutti gli effetti prevalente.

E. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale

La tav. 5 del Piano delle Regole individua alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di degrado ambientale e fruitivo.

Per tali aree, che costituiscono pertinenze di insediamenti edilizi è fatto obbligo di presentazione, contestualmente alle richieste di intervento sugli edifici esistenti, di uno specifico progetto di recupero e riqualificazione, la cui approvazione ed esecuzione costituisce elemento pregiudiziale per il rilascio dei permessi di costruire inerenti gli interventi sull'edificazione esistente che devono essere assoggettati a preventiva presentazione di progetto preliminare ai sensi del precedente art. 10.

Art. 48 Ambito del PLIS

1. La presente norma tende alla salvaguardia dei valori naturalistici e paesistico-ambientali delle aree destinate alla formazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda, istituito ai sensi della L.R. 86/83 e successive modificazioni, riconosciuto dalla Giunta Provinciale di Bergamo con Deliberazione n° 440 del 06/09/2007 ed esteso ai territori dei Comuni di Arcene, Canonica d'Adda, Casirate d'Adda, Ciserano, Fara Gera d'Adda, Pontirolo Nuovo e Treviglio.
2. Queste aree, già delimitate nello strumento urbanistico comunale vigente con apposita grafia indicante il perimetro del PLIS, vengono confermate (salvo eventuali piccole rettifiche del perimetro da concordare con la Provincia di Bergamo) nel nuovo PGT, integrato dalla VAS e articolato, ai sensi di legge, nei suoi elaborati fondamentali: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
3. Le aree che, nei singoli Comuni del PLIS della Geradadda, sono poste all'interno del perimetro del Parco, saranno oggetto di un progetto unitario esteso ai territori dei 7 Comuni aderenti; detto progetto stabilirà, in accordo con le singole Amministrazioni Comunali, la destinazione funzionale delle aree e la relativa normativa tecnica, nonché il Regolamento che stabilirà le modalità di gestione del Parco.
4. Scopo del progetto è quello di garantire, pur nella articolazione derivante dalle diverse specificità che il territorio del PLIS presenta nei vari Comuni, una sostanziale uniformità nel perseguire gli obiettivi principali del Parco, che sono:
 - la connessione fra il Parco regionale Adda Nord e le varie aree protette presenti in questo ambito territoriale, in linea con quanto previsto dalla RER;
 - la salvaguardia delle attività agricole, intese come presidio fondamentale per la conservazione e riqualificazione del patrimonio ambientale e paesistico;
 - il recupero delle zone di cava, la valorizzazione del sistema delle rogge, la riqualificazione e l'incentivazione delle zone boschive;
 - la localizzazione di attrezzature ludico-ricreative e didattico-culturali a basso impatto e la individuazione di una rete di mobilità sostenibile per la fruizione del Parco;
 - la mitigazione e la compensazione ambientale delle previste infrastrutture ad alto impatto;
 - la valorizzazione dei nuclei di interesse storico-monumentale, il recupero della edilizia rurale e la riqualificazione di contesti degradati.

5. Le scelte contenute nel progetto del Parco, in quanto condivise dall'Assemblea dei Comuni interessati, verranno recepite da ogni singolo PGT comunale per la parte di sua pertinenza.
6. Nelle more della stesura e approvazione del suddetto progetto e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, la presente norma transitoria e di salvaguardia sostituisce, per le parti riferite alle aree del Parco, qualsiasi altra normativa vigente nei singoli Comuni e detta un elenco di divieti e di interventi ammissibili, come espresso nei commi successivi.

In tutte le aree comprese nel perimetro del PLIS della Geradadda sono vietati, fatto salvo quanto espresso nel successivi commi 7 e 8:

- nuove edificazioni e opere di urbanizzazione;
- nuovi insediamenti nelle zone agricole;
- installazione di impianti pubblici o di uso pubblico;
- abbattimento di alberi, arbusti e siepi, salvo quanto necessario per esigenze colturali e nel rispetto della normativa forestale regionale;
- movimenti di terra, cave, discariche e modificazione dei corsi d'acqua;
- viabilità motorizzata sulle strade sterrate, esclusa quella al servizio delle attività agricole e quella necessaria per raggiungere i lotti di proprietà, nonché quella autorizzata dal Consorzio e/o dai Comuni;
- la posa di recinzioni fisse nelle aree agricole, salvo quelle pertinenziali alle abitazioni o a protezione di attività economiche compatibili e legate alle attività agricole.

7. Sono consentiti, con i limiti stabiliti dal precedente comma 6, gli interventi previsti dalle norme vigenti nelle sole aree che, pur inserite nel territorio del Parco, sono ulteriormente azionate, nello strumento urbanistico comunale vigente e nel nuovo PGT, come:

- infrastrutture preordinate e impianti di escavazione previsti dall'apposito piano regionale;
- standard comunale (limitatamente alle zone per verde pubblico e parcheggio);
- standard comunale e/o sovracomunale già attuato, cioè dove già esistono i servizi, gli impianti, le attrezzature o il verde previsti dallo strumento urbanistico vigente e confermati dal PGT; ciò vale per le zone destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio, impianti sportivi, istruzione, servizi di interesse comune (cimiteri e relative aree di rispetto, servizi tecnologici);
- zona a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parchi e giardini storici);
- zona A monumentale (edifici storici e loro pertinenze) e zona di interesse storico-ambientale e di recupero (case e corti rurali, cascine).

Questo azzonamento verrà recepito nel futuro progetto del Parco, mentre la relativa normativa tecnica sarà integrata con precisazioni e specifiche tese a garantire alle aree interessate la massima compatibilità con le finalità del Parco stesso.

Nelle zone di cui al presente comma sono inoltre consentiti:

- interventi di piantagione, con specie autoctone, per incrementare la dotazione di verde o in funzione di compatibilizzazione ambientale delle strutture esistenti;
- opere di miglioramento dell'assetto territoriale limitatamente all'accessibilità ciclo-pedonale;
- interventi di conservazione del patrimonio edificato (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) con possibilità di cambio di destinazione d'uso coerente con le finalità del Parco e compatibile con la tipologia dell'edificio;
- ricoveri di attrezzi agricoli con le seguenti limitazioni:
 - H. massima m.2.40
 - superficie massima mq. 6,00
 - struttura portante e pareti perimetrali in legno
 - manto di copertura in tegole.

I contenitori per la raccolta di acqua piovana devono essere situati a non più di m. 2 dal perimetro del ricovero attrezzi e perfettamente nascosti alla vista con essenze arboree o arbustive.

8. Per le aree comprese nel perimetro del Parco e attualmente libere, contrassegnate nello strumento urbanistico come zone agricole e/o boschive di vario tipo, come zone speciali di interesse paesistico-ambientale, come zone a “parco” ma non computate nello standard comunale, come zone F espressamente destinate al PLIS della Geradadda, ecc., la relativa normativa tecnica vigente viene sostituita dalla presente norma transitoria che indica, oltre a quanto già espresso nel precedente comma 7, i seguenti interventi consentiti:

- l'avvio e la prosecuzione di attività agricole non intensive, con l'esclusione degli allevamenti di tipo industriale e le attività florovivaistiche intensive non in piena terra, favorendo dove è possibile l'agricoltura biologica, con esclusione di ogni attività che possa provocare inquinamento, in particolare delle acque superficiali, di falda e dell'aria, compatibilmente con le regolari lavorazioni colturali;
- interventi diretti al miglioramento delle caratteristiche silvo-colturali, con esclusione di specie esotiche, nonché di impianti floro-vivaistici per la produzione di piante ornamentali;
- il rimboschimento e la forestazione solo con essenze autoctone;

- recinzioni con siepi o con paletti tondi in legno infissi al suolo di h. max cm. 120 con distanza minima tra loro di m. 3, collegati con 5 linee longitudinali di fili di ferro distanziati fra loro di cm. 20 a partire dal suolo;
- la manutenzione della viabilità rurale in funzione delle attività silvo-pastorali o della fruizione ciclo-pedonale di tipo naturalistico, didattico e ricreativo;
- interventi sul reticolo irriguo solo se finalizzati al recupero ambientale e paesistico”, previa relazione di un tecnico abilitato agronomo e richiesta di autorizzazione paesistica.

Art. 49 Percorsi di interesse paesistico

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

Art. 50 Interventi per la realizzazione di manufatti per il godimento dei giardini

1. Il PGT riconosce il ruolo ambientale e la funzione di elementi di definizione della qualità urbana ai giardini privati presenti all'interno del tessuto urbanizzato delle aree di valore paesaggistico ambientale.
2. Nel contempo conferma la funzione accessoria dei giardini medesimi quale componente complessiva della funzionalità e della qualità dell'abitazione e in tal senso prevede la possibilità, secondo le disposizioni dei successivi commi, di realizzare manufatti per il godimento di tali spazi liberi pertinenziali, quali: pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi.
3. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area scoperta pertinenziale con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo, non superabile, di mq. 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
4. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
5. I manufatti di cui ai precedenti commi dovranno essere fatti oggetto di Permesso di Costruire previo parere della Commissione per il paesaggio.

Art. 51 Ambiti agricoli del Parco Adda

1. Gli interventi sulle aree interne al perimetro del PTC del Parco Adda Nord che sono destinate all'attività agricola sono soggetti alla disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco che hanno prevalenza sulla disciplina del PGT.
2. Ove il PGT individui ambiti di valorizzazione ambientale e paesistica in luogo dell'eventuale destinazione agricola ammessa dal Parco, prevale invece la disciplina di cui alle presenti norme.

Art. 52 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale con possibilità di intervento previo permesso di costruire

1. Gli immobili di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 5 del Piano delle Regole.
2. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.
3. Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguito solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.
4. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.
5. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.
6. Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 3 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a,b,c,d.
7. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
 - b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori della gamma cromatica delle "terre"; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
 - c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.
8. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

9. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
 - a) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
 - b) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. In tal caso i progetti dovranno essere preventivamente sottoposti al parere preliminare di cui all'art. 10 delle presenti norme.
10. Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

Art. 53 Lotto teorico di pertinenza

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

Art. 54 Salvaguardia degli Ambiti e fasce boscati di valenza paesistico ambientale

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive.
3. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
4. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF nella Provincia di Bergamo.
5. 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.
6. 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.
7. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione autoctona, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
8. In tutte le zone agricole individuate in cartografia per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l'ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.
9. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
10. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

11. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

Art. 55 Verde di contenimento dell'edificato

1. Il PGT individua negli ambiti rurali di maggiore prossimità agli insediamenti residenziali e produttivi delle aree di “Verdi di contenimento dell'edificato” nelle quali sono possibili gli interventi di realizzazione degli orti urbani di cui al precedente art. 23, nei limiti da questo previsti e la coltivazione dei suoli a fini agricoli, con l'esclusione della possibilità di realizzazione di qualsiasi manufatto finalizzato all'attività agricola salvo piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi con altezza non superiore a mt. 3 e superficie coperta non superiore a mq. 10.
2. La possibilità di realizzazione delle costruzioni sopra indicate è comunque ammessa una tantum e nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Art. 56 Alberi di interesse monumentale

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante specifico studio che individuerà, localizzandole, le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.
4. È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.
5. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.
6. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

Art. 57 Arbusteti, Siepi, Filari

1. Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Modifiche agli elementi individuati dal presente articolo sono effettuati solo previa autorizzazione del Comune.

Art. 58 Ambiti di rilevanza naturalistica

1. Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro e sono indicati alla Tav. 5 del Piano delle Regole con le seguenti classificazioni:
 - ambiti boscati di valenza paesistico ambientale,
 - superfici a prato
 - aree e fasce delle morfologie spondali.
2. Tali ambiti comprendono inoltre le aree di naturalità individuate dal vigente piano territoriale del Parco Regionale dell'Adda Nord nonché quelle proposte in via preliminare dal PTCP della Provincia di Bergamo.
3. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.
4. Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
 - b. non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale.
 - c. Nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
 - d. Non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - e. Ai fini della eventuale valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

Art. 59 Tutela della fauna e della flora

1. Il PGT, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e gli studi e la disciplina del Piano Territoriale del Parco Adda Nord conferma gli indirizzi di tutela previsti da tali strumenti e da eventuali specifici piani di settore o da altre discipline di salvaguardia nonché la tutela dell'avifauna e della fauna selvatica.
2. In tal senso si richiamano quali categorie da tutelare:
 - a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
 - b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
 - c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per la popolazione di fauna locale;
 - d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.
3. Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la LR 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001 n. 6/4345.

Art. 60 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Sono le fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.
3. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso, per una larghezza idonea a garantire la continuità (in via indicativa almeno 50 mt) anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B del PTCP.
4. Il Comune:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale

Art. 61 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella componente paesistica e il Piano dei Servizi nella “Articolazione della rete ecologica” individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
3. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.
4. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.
5. Il Comune con apposito studio specifico:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 62 Gangli primari e secondari

1. Il territorio del Parco del fiume Adda e le fasce spondali del fiume Brembo sono identificati come “gangli primari”.
2. Sono inoltre presenti negli ambiti di naturalità zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente e sono quindi individuati come “gangli secondari”.
3. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei “gangli” rispondono al principio della riqualificazione.
4. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
 - a. si devono evitare interenti di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 63 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 61, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti, devono essere realizzati varchi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 64 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

1. Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione.
3. In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP.
4. Tali intervento sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. 65 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. In tali aree, in sede di nuovi interventi dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 200 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo i criteri che saranno individuati con provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 66 Aree non soggette a trasformazione urbanistica: terreni compresi nel piano cave provinciale, Fiume Adda e fascia di esondazione

1. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 10.1 lettera e) 3 e comma 4 lettera c) della LR 12/2005 e successive modifiche e così come declinate al punto 4.3.4 delle istruzioni per la compilazione degli strumenti di pianificazione comunale emanate dalla Direzione generale e urbanistica della Regione sono:
 - le aree interne al perimetro del Piano Cave Provinciale, ove individuate, in quanto preordinate alla coltivazione di sostanze minerarie di cava;
 - le fasce di esondazione dei fiumi Adda e Brembo in quanto soggette a rischio geologico ed idraulico elevato.
2. Queste aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanistico significativo rispetto allo stato di fatto.
3. Sono consentiti unicamente gli interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.
4. La disciplina d'uso e d'intervento sulle aree e gli edifici esistente nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono dettate:
 - dalla Regione (DCR n. VIII/166 del 16.06.2006) e Allegati 1 e 2 per l'ambito territoriale estrattivo (ATE G1);
 - dal Parco dell'Adda Nord (Piano Territoriale di Coordinamento) per il fiume e la relativa fascia di esondazione, nel rispetto dello studio geologico, idrogeologico e sismico.

Art. 67 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

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

Art. 68 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.
2. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
3. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF).
4. Lo studio geologico allegato al Piano delle Regole richiama inoltre la fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF); l'edificazione a destinazione residenziale o connessa all'attività agricola preesistente in aree ricomprese in tali fasce, può essere trasferita, previa demolizione dell'esistente, con interventi di ricostruzione, in altre aree destinate all'attività agricola.
5. All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azonamento di Piano delle Regole, fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.
6. L'esatta separazione tra fascia B e fascia C del PAI è comunque demandata alla progettazione esecutiva dell'opera di difesa del corpo idrico quando da questa effettivamente identificata.
7. Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato PSFF.

Art. 69 Ciclo delle acque

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

Art. 70 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

1. Nella tavola 3 del Piano delle Regole sono individuati come “Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana” esterna agli abitati le aree laterali ai percorsi della viabilità provinciale e statale, per una fascia di ml 50.
2. In questi ambiti il Piano delle Regole si attua tramite Piano di Coordinamento d'area predisposto dall'Amministrazione Comunale e relativo:
 - alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
 - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
 - alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
 - alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
 - alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli uso del piano terra;
 - alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.
3. Nella progettazione di tali ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli usi commerciali e terziari, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della superficie coperta al PT esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard minimi di parcheggio.
4. Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio agli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana, l'eventuale collocazione di recinzioni o muri di contenimento lungo detti ambiti dovrà prevedere l'arretramento di almeno mt 1,50 dal confine della proprietà stradale.

Art. 71 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

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

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art 72 Diritti volumetrici compensativi e diritti di incentivazione

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a) compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico
 - b) ad incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi
 - c) ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.
 - d) I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 5 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.
2. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al precedente art. 10, comma 15 saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 74.
3. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.
4. L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.
5. Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

Art. 73 Incentivazione volumetrica per la realizzazione dei servizi alla persona, dell'edilizia residenziale sociale, dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico e degli interventi nel Centro Storico

1. Ai sensi e per gli effetti del precedente art. 72 il Piano delle regole prevede i seguenti possibili interventi di incentivazione volumetrica:

Realizzazione di volumi per servizi alla persona.

2. Al fine di incentivare la realizzazione dei servizi alla persona il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento a condizione che l'incremento venga adibito a servizi alla persona.
3. La destinazione d'uso del maggiore volume così ottenuto non può essere variata, anche senza opere, prima che siano trascorsi 10 anni dall'agibilità. Tale vincolo sarà formalmente recepito nell'atto abilitativi e costituirà condizione di legittimità dello stesso

Interventi di realizzazione di edilizia residenziale sociale

4. Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'incremento venga adibito alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale .
5. Le priorità e le altre modalità operative saranno definite dai Programmi di intervento sociale che il Comune elaborerà a tale fine.

Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

6. Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati siano conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica e risparmio energetico che la Regione e il Comune con propri separati atti avranno elaborato e approvato.

Incremento volumetrico massimo complessivo della capacità edificatoria consentita

7. La sommatoria degli incrementi volumetrici nel caso di utilizzo contemporaneo dell'incentivo non potrà comunque eccedere il limite massimo del 15%

Interventi nel Centro Storico

8. Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi nel Centro Storico, volumetrie compensative in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata agli interventi qualora questi siano riconosciuti di particolare valenza qualitativa.
9. Gli interventi di cui al precedente comma dovranno essere fatti oggetto della richiesta di parere preventivo ai sensi del precedente art. 10 potranno quindi richiedere a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi definiti in sede di approvazione del progetto preliminare, di beneficiare di diritti volumetrici compensativi, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori.
10. Tale incentivo sarà assegnato , sulla base di motivato parere positivo, nell'ambito dell'espressione del parere preliminare di cui al precedente art. 10.
11. Il parere dovrà indicare motivatamente l'entità dell'incentivo possibile, espresso in relazione all'onerosità dell'intervento, sulla base di specifici indirizzi che saranno definiti con deliberazione della Giunta Comunale.
12. Con cadenza semestrale la giunta Comunale relaziona al Consiglio Comunale relativamente agli incentivi consessi.

Art. 74 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
3. Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 75 Presenze di carattere storico documentario

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

Art. 76 Fasce e aree di rispetto

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

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

Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole per le sole attività esistenti a destinazione d'uso impropria, è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e punto 5 del DPR n. 380/01 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata.
6. La permanenza delle strutture temporanee non può superare i 24 mesi e non può essere oggetto di proroghe salvo la presenza di gravi e comprovate oggettive motivazioni.
7. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.

8. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

Art. 78 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

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

Art. 79 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Adda

1. In relazione alle analisi ed alle considerazioni della relazione tecnica del Piano del Parco territoriale del fiume Adda sia relativamente alle aree rivierasche del fiume, sia relativamente agli “ambiti di iniziativa comunale” devono essere comunque sempre rispettate le prescrizioni e le indicazioni della disciplina del Parco Territoriale che hanno comunque carattere prevalente sulla disciplina del PGT.

Art. 80 Inammissibilità di deroghe- edifici in contrasto con la previsione di zona

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni di zona sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi di risanamento conservativo. Questi ultimi potranno essere realizzati sulla base di Permesso di Costruire convenzionato.
4. Tali interventi non potranno beneficiare dei “volumi premiali” di cui alle presenti norme.

INDICE

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	2
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	3
Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	6
Art. 4 Lotti liberi	10
Art. 5 Lotto funzionale	11
Art. 6 Disciplina dei Piani Attuativi	12
Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	14
Art. 8 Titolo edilizio convenzionato	15
Art. 9 Dotazione dei requisiti urbanizzativi	18
Art. 10 Progetti preliminari	19
Art. 11 Destinazioni d'uso	22
Art. 12 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	24
Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	29
Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale	31
Art. 15 Interventi sull'edilizia di antica formazione	33
Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi	35
Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali	38
Art. 18 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (aree dismesse o da riqualificare)	41
Art. 19 Aree libere interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori (ambiti di completamento in fase di saturazione - ambiti ed aree interstiziali)	43
Art. 20 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati	44
Art. 21 Comparti e aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in fase di attuazione)	45
Art. 22 Ex rustici e comparti edificati agricoli di prossimità con gli insediamenti urbani	46
Art. 23 Orti urbani	47
Art. 24 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	48
Art. 25 Tettoie baracche e simili, costruzioni accessorie per il godimento dei giardini	50
Art. 26 Caratteri urbanistici	53
Art. 27 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi	54
Art. 28 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	56
Art. 29 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	58
Art. 30 Comparti a destinazione produttiva confermata	59
Art. 31 Insediamenti produttivi di completamento	61
Art. 32 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	62
Art. 33 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili	63
Art. 34 Tessuti insediativi polifunzionali confermati (destinazioni terziario – commerciali)	64
Art. 35 Definizione delle tipologie commerciali	65
Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	67
Art. 37 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.	69
Art. 38 Correlazione dei procedimenti	70
Art. 39 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	72
Art. 40 Parcheggi delle attività commerciali	74
Art. 41 Ambiti agricoli	77
Art. 42 Elementi del paesaggio agrario	78
Art. 43 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola	80
Art. 44 Attività florovivaistiche e orticole- Serre	84
Art. 45 Principi di carattere generale	86
Art. 46 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche	87
Art. 47 Elementi di valore paesaggistico ambientale	89
Art. 48 Ambito del PLIS	92
Art. 49 Percorsi di interesse paesistico	96
Art. 50 Interventi per la realizzazione di manufatti per il godimento dei giardini	97
Art. 51 Ambiti agricoli del Parco Adda	98
Art. 52 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale con possibilità di intervento previo permesso di costruire	99

Art. 53 Lotto teorico di pertinenza.....	101
Art. 54 Salvaguardia degli Ambiti e fasce boscati di valenza paesistico ambientale.....	102
Art. 55 Verde di contenimento dell'edificato	104
Art. 56 Alberi di interesse monumentale	105
Art. 57 Arbusteti, Siepi, Filari	106
Art. 58 Ambiti di rilevanza naturalistica.....	107
Art. 59 Tutela della fauna e della flora	108
Art. 60 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	109
Art. 61 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	110
Art. 62 Gangli primari e secondari	111
Art. 63 Varchi funzionali ai corridoi ecologici	112
Art. 64 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica	113
Art. 65 Compensazione ambientale	114
Art. 66 Aree non soggette a trasformazione urbanistica: terreni compresi nel piano cave provinciale, Fiume Adda e fascia di esondazione	115
Art. 67 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori	116
Art. 68 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	117
Art. 69 Ciclo delle acque	118
Art. 70 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	119
Art. 71 Esame dell'impatto paesistico dei progetti	120
NORME FINALI E TRANSITORIE	121
Art. 72 Diritti volumetrici compensativi e diritti di incentivazione	122
Art. 73 Incentivazione volumetrica per la realizzazione dei servizi alla persona, dell'edilizia residenziale sociale, dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico e degli interventi nel Centro Storico	123
Art. 74 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori	125
Art. 75 Presenze di carattere storico documentario	126
Art. 76 Fasce e aree di rispetto	127
Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee.....	129
Art. 78 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee	131
Art. 79 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Adda.....	132
Art. 80 Inammissibilità di deroghe- edifici in contrasto con la previsione di zona.....	133