

COMUNE DI VILLA DI SERIO  
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*PIANO DELLE REGOLE*

*DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI  
modificate in accoglimento alle osservazioni*

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

**Collaboratori:**

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



**Procedimento VAS:**

Dott. Arch. SILVIO CERA - Autorità procedente  
Dott. Urb. LILIANA PEZZONI - Autorità competente

**Amministrazione comunale:**

Rag. MARIO MOROTTI- Sindaco  
Prof. Dott. G.LUIGI DELLA VALENTINA - Ass. urbanistica  
Dott. G.MARIA VENTURA - Segretario comunale

data: OTTOBRE 2012

all.

2

Adozione: D.C.C. n° 36 del 17/12/2012

Approvazione: D.C.C. n° 6/7 del 12 e 13/06/2013

Pubblicazione sul BURL n° del

**COMUNE DI VILLA DI SERIO**

**DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

**PARTE PRIMA:**

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: DISPOSIZIONI GENERALI**

*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 Villa di Serio, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle 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*

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

strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale e dal presente Piano.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
  - a) I Piani Particolareggiati i cui contenuti e le cui modalità di definizione sono stabiliti dalla disciplina del Documento di Piano;
  - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
  - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
  - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
  - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 457/78 e s.m.i.
  - g) Piano Preliminare di Coordinamento d'Area.
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere disciplinati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire a tutti i proprietari delle aree interne al perimetro dei P.A., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo.
11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche ove non sia previsto l'obbligo della formazione di un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico con le modalità di cui al successivo art. 12 esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti preesistenti per gli interventi relativi ad edifici prospettanti su aree pubbliche o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

*Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa*

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo della perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del "pubblico" e i diritti dei privati siano distribuite secondo sistemi equitativi.
2. A tal fine all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni o funzioni assegnate a ciascuna di esse.

*Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici*

**1 - Superficie territoriale (St)**

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

Dal computo di tale superficie sono tuttavia escluse le superfici dei corpi idrici, considerate per l'intera superficie dell'alveo.

**2 - Superficie zonale (Sz)**

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

**3 - Superficie fondiaria (Sf)**

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

**4 - Densità di fabbricazione**

E' il rapporto tra la capacità edificatoria 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 e qualsiasi altra area non destinata all'edificazione.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria complessiva e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

**5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)**

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

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 della superficie coperta, le gronde e 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.

Qualora le gronde e i balconi abbiano una sporgenza, rispetto alla parete di riferimento, maggiore di m. 1.50 la parte eccedente sarà da computare ai fini del calcolo della S.c.

## **6 - Distanza minima dai confini\_(Dc)**

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza; tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che negli Ambiti di antica formazione deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino, o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti in ordine alla possibilità di edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo in forma scritta, nei modi consentiti dalla legge, dal quale risulti che gli interventi da effettuare all'interno del lotto confinante, ove ammessi dalla disciplina di piano, dovranno rispettare le distanze tra i fabbricati previste dalla disciplina di legge o da quella di Piano, ove superiore.

È consentito il sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT e che si trovino a distanza dai confini inferiore a m.5,00 purchè il sopralzo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio esistente e siano garantite, rispetto ad eventuali pareti fronteggianti di edifici esistenti, le distanze minime inderogabili individuate al successivo punto 7.

## **7 - Distacco minimo fra edifici (De)**

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti che si fronteggiano.

Tale distanza si misura ortogonalmente.

Nel caso in cui anche una sola parete sia finestrata la distanza non deve essere inferiore a m. 10, salvo specifiche previsioni della disciplina di PGT o previsioni plani volumetriche di Piani Attuativi.

All' interno degli ambiti di antica formazione e nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente sono confermate le distanze preesistenti.

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

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

Le aperture nella copertura effettuate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Nel caso di pareti antistanti entrambe cieche è prescritta una distanza minima di m.3,00

## 8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

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

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

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

Ove nel PGT sia definita una linea di arretramento o una fascia di rispetto la distanza dalla strada è quella individuata da tale indicazione.

Ai fini della misurazione delle distanze degli edifici dalle strade non vengono considerati gli eventuali balconi aperti e i normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5, purchè non sporgano sul sedime della strada o non ricadano all'interno delle fasce di rispetto o alle linee di arretramento stradale indicate sulle tavole del PGT con apposta simbologia grafica.

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

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal Codice della Strada, o quelle individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del PGT (fasce di rispetto e/o linee di arretramento);
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
  - a) ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00;
  - b) ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00;
  - c) ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

## 9 - Altezza degli edifici (H)

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta; nel caso di edifici senza gronda, verrà considerato il punto più alto della parete verticale o del coronamento.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta; non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde.

Per piano di spiccato 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 spiccato 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 preventivamente all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei terreni acclivi la quota di riferimento per la determinazione dell'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno o a quella del terreno sistemato, ove più bassa.

Nel caso di edifici costruiti su terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia maggiore dell'altezza del fabbricato.

### **10 - Superficie permeabile (SP)**

E' la quantità di superficie dell'area edificabile che deve essere mantenuta o resa permeabile alle acque in modo profondo.

Essa viene misurata in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria.

### **11 – Unità di carico insediativo (UC)**

E' la quantità di volume teorico determinato in rapporto alla dimensione della superficie degli alloggi ed è individuato, in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

### **12 - Carico urbanistico primario (CUP):**

Il Carico urbanistico primario esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotti dalle diverse destinazioni d'uso degli edifici .

### **13 – Tessuto insediativo**

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

### **14 - Unità edilizia**

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio (villa, palazzina, ecc.) e che si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

### **15 – Unità abitativa**

L'unità abitativa è costituita dal singolo alloggio.

## **16 - Aree di pertinenza**

Costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi o, in alternativa, dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

## **17 – Ambito edificabile**

È la porzione di suolo inedificato ove sono possibili intereventi diretti di nuovo impianto e/o di completamento o su eventuali edifici esistenti.

In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto individuato dalla cartografia del PGT, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

## **18 - Volume del fabbricato V**

Nel caso di destinazioni residenziali il volume è definito dalla somma dei prodotti della Superficie Residenziale Complessiva di ciascun piano, così come definita al successivo art. 17, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,30, salvo quanto previsto dalla disciplina dell'art. 7 del P.d.S. in materia di unità di carico insediativo.

In tutte le altre destinazioni viene definito dal prodotto della superficie coperta dell'edificio per l'altezza misurata all'estradosso della copertura.

Nel caso di coperture non piane la misurazione dell'altezza al fine della determinazione del volume verrà effettuata mediante il calcolo dell'altezza ponderale delle altezze di falda.

Agli effetti dell'applicazione della disciplina dei parcheggi pertinenziali degli edifici produttivi il volume degli edifici viene determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza convenzionale di m. 4,00

*Art. 5 Lotti liberi*

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati o edificati con fabbricati aventi densità fondiaria complessiva non superiore a 0,03 mc/mq, di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non sono da considerare liberi i “lotti funzionali” definiti al successivo articolo 6.

*Art. 6 Lotto funzionale*

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno di superfici aventi 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 organismo o complesso edilizio, nonché dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o dal complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree non edificate adiacenti all'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio, anche se di proprietà diverse, qualora le loro possibilità edificatorie siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati realizzati sul lotto adiacente.

*Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi*

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione e/o simbologia gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata o a Programmazione Integrata.
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 Documento di Piano, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche 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 e nel rispetto del principio perequativo.
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/o 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 dalle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento, di iniziativa pubblica e privata, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e, conseguentemente, una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo rispetto allo schema individuato dal Piano e non sia in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati in via generale dalle NTA del Documento di Piano e saranno corredati in particolare, da una convenzione sottoscritta dall'Amministrazione Comunale, dai Proprietari delle aree e degli immobili compresi negli ambiti di intervento, e dai soggetti attuatori degli interventi stessi. La convenzione sarà trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni e, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, ed essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una specifica convenzione integrativa 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 catastale degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

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

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

*Art. 9 Compensazione 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, incentivazione 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 dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definiti, con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

*Art. 10 Titolo edilizio convenzionato*

1. Per “titolo edilizio convenzionato” si intende l’atto abilitativo dell’intervento, costituito da Permesso di costruire, o titolo equipollente ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti elementi:
  1. realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  2. 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;
  3. osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  4. osservanza di prescrizioni o indirizzi planivolumetrici, morfologici e/o distributivi da rispettare negli interventi edilizi in attuazione dell’intervento;
  5. necessità di preventivo assenso sulle varianti in corso d’opera.
2. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:
  - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, che agisce 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. Tale convenzione, se espressamente precisato nell’atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, potrà avere efficacia sostitutiva del titolo edilizio;
  - apposito atto unilaterale d’obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato.
3. In presenza di situazioni che rendano eccessivo l’obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere assoggettati al “titolo edilizio convenzionato”.
4. In attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3, l’utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato secondo le modalità di cui al presente articolo è possibile:
  - quando, pur essendo l’area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa il Consiglio Comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l’ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, ferma restando la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti in adeguamento alla disciplina del Piano dei Servizi;
  - 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 e funzionale oggetto di operazioni di recupero.

5. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato anche qualora un 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.
6. 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, sussista la necessità di provvedere o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero qualora sussista negli ambiti residenziali, la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione principale della zona.
7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere precedentemente approvato dalla Giunta Comunale e 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. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.
9. tra i contenuti dell'atto deve essere in ogni caso previsto l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e l'indicazione delle sanzioni, anche pecuniarie, da applicarsi in caso di violazione degli impegni assunti.

10. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

*Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi e provvidenze per gli interventi su aree dismesse o critiche*

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della Legge Regionale 12/2005. In tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario di riferimento del Comune di Villa di Serio. (CCIA della Provincia di Bergamo)
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione delle modalità attuative.
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 interventi in aree produttive dismesse o in aree critiche sotto il profilo idrogeologico, preliminarmente alla presentazione dei progetti di intervento si dovrà provvedere alla esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni al fine di provvedere agli eventuali necessari interventi di bonifica.

*Art. 12 Progetti preliminari*

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
  - dei caratteri urbanistico architettonici degli edifici delle dimensioni planivolumetriche, degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
  - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito, anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare, che sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, e ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di Permesso di Costruire o nella presentazione di altri titoli abilitativi, rispetto ai 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, la proposta progettuale già assentita non costituirà oggetto di nuovo esame se non per accertare l'ottemperanza alle eventuali indicazioni o prescrizioni formulate nel verbale di approvazione. Il progetto definitivo sarà quindi esaminato esclusivamente per gli aspetti non precedentemente valutati e inerenti la conformità alla disciplina di PGT e alle norme di legge vigenti.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
  - richiesta di utilizzazione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;

- richiesta di interventi in deroga alla disciplina delle presenti norme ai sensi del successivo art. 13.
7. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla “Commissione per la qualità urbana” che provvederà all’esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
  8. Ove non nominata tale commissione il parere sarà espresso dalla Commissione per il Paesaggio.
  9. La Commissione per la Qualità Urbana di cui al precedente comma 7 sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale; il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

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

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma 1 e con le procedure di cui al precedente art. 12.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un “progetto preliminare”, nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato dell'Ufficio Tecnico, da sottoporre a presa d'atto della Giunta Comunale.
9. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi ammessi, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione ai sensi dell'art. 12, comma 5, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.
10. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina degli artt. 4, 19 e 20, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

*Art. 14 Destinazioni d'uso*

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. I progetti di pianificazione urbanistica attuativa, le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e gli altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti, , devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto degli immobili esistenti e quella prevista per ciascun immobile oggetto di intervento e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni dei Piani Attuativi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso previste dal progetto senza preventiva modifica al P.A. e alla relativa convenzione.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto di intervento o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico, di cui al precedente art. 4 punto 12
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: in tal caso esso potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell' art. 52 della l.r. 12/2005 e del successivo art. 15.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
  - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;
  - b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinentziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
  - c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
  - d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale;

- ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
  - f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq 200
  - g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.)
  - h) **per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
  - i) **agricola produttiva** che concerne tutte le attività del settore primario;
  - j) **residenziale agricola** inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.

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

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, di cui al precedente art. 14.
2. Le destinazioni d'uso possono essere principali, complementari o accessorie e compatibili e sono così specificate:
  - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito urbano in cui un' area o un edificio sono inclusi;
  - B) Complementari o accessorie: le destinazioni costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie 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: le destinazioni che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio e degli insediamenti; 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 compatibili e quelle 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 di 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 indicate 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 se relativa ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
  - introduca l'uso in via principale o accessoria.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, è diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, finalizzato ad essere parte integrante della destinazione 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, ecc.).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, quella 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 e s.m.i..

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

21. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
22. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.
23. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- a. con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato siano compresi;
  - b. con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
24. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario.
25. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare salvo quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi.
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, nel caso di assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra delle soluzioni sopra indicate, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
26. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella

misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

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

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

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
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. Negli edifici interni alle zone residenziali 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 (solo in edifici autonomi);
  - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq.150;
  - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
  - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
  - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia e comunque nelle aree non espressamente indicate a tal fine;
  - 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.
8. Gli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme presentassero situazioni di prevalenza delle destinazioni di cui al precedente comma 4 rispetto alle superfici residenziali potranno mantenere le destinazioni in essere.

*Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale*

**1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

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

Si esprime in mq./mq.

**2 - Superficie residenziale complessiva (Src)**

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

Dal computo 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. 3.00.

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. 2,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 12.00.

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.

e - Le superfici lorde dei vani ascensore, le superfici dei vani scala a questo connessi, realizzate all'interno degli edifici. Tali superfici saranno valutate per ciascun piano e determinate dalla somma della superficie di ingombro dell'ascensore e della superficie del vano scala in proiezione orizzontale valutato in ragione della larghezza minima delle scale e dei pianerottoli fissata dalla disciplina del regolamento edilizio nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Non sono esclusi dal computo i vani scala e le scale che collegano più piani o livelli all'interno di un'unica unità immobiliare

### **3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento del 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 interventi edilizi che prevedano presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

Le densità di fabbricazione 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" sopra definito, 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. 3,30.

### **5 - Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, 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.

*Art. 18 Interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione (Centro Storico)*

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

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

9. Ove siano previsti sino alla loro approvazione i Piani Attuativi, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ampliamenti e ricostruzioni.

*Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione*

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**

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
2. 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**

1. Tali edifici sono di norma assogettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 27 della L.R. 12/05.
2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...).
3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.

**GRADO 3° EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE**

1. 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 nel quale potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.
3. 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.

4. 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.
5. Le facciate possono 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.
6. Le coperture debbono 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.
7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

**GRADO 4° EDIFICI CHE DETERMINANO CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE**

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .
2. 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.
3. 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.
4. 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 CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE**

1. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 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.

2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

**GRADO 6° EDIFICI 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 COMPLESSIVA DEL LOTTO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.
2. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

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

1. 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.
2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.
3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.
4. 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.

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

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

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

*Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione*

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, ove previsti o ammessi, potranno essere attuati anche mediante svuotamento parziale o totale delle strutture edilizie, a condizione del mantenimento dell'intero sistema delle cortine murarie esterne, ed in particolare delle parti prospettanti sugli spazi pubblici.
2. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata perizia tecnico-statica che valuti la possibilità di effettuare gli interventi proposti senza compromettere il mantenimento delle strutture murarie esterne indicando le necessarie modalità e tecniche di intervento, le provvidenze da attuare per garantire la sicurezza e la stabilità dei manufatti durante l'esecuzione dei lavori, i calcoli statici e le prescrizioni progettuali per il consolidamento strutturale definitivo.
3. Gli standard urbanistici relativi alla volumetria oggetto di intervento, calcolati nella misura di 18 mq/150 mc, e le superfici per il soddisfacimento del carico urbanistico primario della sosta, così come previste dalla disciplina del Piano dei Servizi, nonché il contributo afferente il Permesso di Costruire (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) potranno essere soddisfatti mediante la cessione all'Amministrazione Comunale di quote di superfici, finiti al rustico, per un controvalore pari al 150% degli importi dovuti, da definirsi nell'ambito di un Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Il valore delle superfici da cedere sarà determinato sulla base di perizia di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e redatta in contraddittorio con il soggetto proponente l'intervento.
5. Nell'ambito di Programmi Integrati in variante al Piano delle Regole il soggetto proponente potrà proporre, a titolo di standard qualitativo, la cessione all'Amministrazione di ulteriori quote di superfici da destinare a servizi o altre funzioni di interesse dell'Amministrazione.
6. Nell'ambito degli interventi potranno essere inoltre proposte cessioni di ulteriori quote di superfici a piano terra, da assoggettare a "meccanismo compensativo", mediante l'attribuzione da parte dell'Amministrazione di diritti volumetrici per la realizzazione di volumetrie residenziali nella misura di 4 mc. per ogni mq di superficie al rustico ceduta.

*Art. 22 Ambito di prossimità del Centro Storico soggetto a Piano Preliminare di Coordinamento d'Area*

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua con apposita perimetrazione le zone urbane, che per dimensione insediativa e complessità di rapporti con il contesto urbano ed ambientale necessitano di progettazione urbanistica coordinata da parte della Pubblica Amministrazione.
2. Per consentire la concreta attuazione degli interventi in tali aree in rapporto alle condizioni di insediabilità, deve essere approvato dal Consiglio Comunale un Piano Preliminare di Coordinamento d'area (PPCA) con contenuti, modalità ed elementi di indirizzo essenziali relativi:
  - alla struttura morfologica definitiva del comparto all'assetto dell'edificazione e alle tipologie edilizie, che saranno definite in forma prescrittiva
  - ai caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi
  - agli aspetti della qualità ambientale ed urbana ed alle relative prescrizioni
  - alla definizione dei parametri delle operazioni urbanistiche unitarie coordinate.
3. Il PPCA dovrà inoltre definire le caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali con possibilità di operare gli opportuni assestamenti e modifiche che si renderanno necessari in sede di progettazione, per la riqualificazione dell'asse senza che ciò costituisca variante.
4. Il computo generale di massima dei costi inserito in tale piano, costituirà il riferimento quantitativo per la determinazione della quota parte di oneri da addossare alle operazioni urbanistiche ed edilizie coordinate quale contributo degli oneri di urbanizzazione, calcolato in misura proporzionale al volume edificabile consentito.
5. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono subire, fino all'approvazione del PPCA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione con esclusione della demolizione e ricostruzione ancorché fedele.
6. I proprietari delle aree inserite in un comparto interno al perimetro dell'ambito soggetto a PPCA potranno proporre all'Amministrazione il Piano preliminare, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, purchè esteso all'intero ambito perimetrato con segno grafico uniforme.

6. bis - “L’Amministrazione provvederà ad acquistare il parere delle eventuali proprietà interne al perimetro, ove già non coinvolte, e ad assumere, con motivata determinazione, la proposta presentata, proponendo, ove del caso, a prescrivere eventuali modifiche.  
A seguito di tale deliberazione gli interventi potranno essere realizzati autonomamente da ogni singola proprietà previo Permesso di Costruire convenzionato”.
  
7. Dopo 3 anni dall'entrata in vigore del PGT, decade la previsione di assoggettamento al PPCA.

*Art. 23 Perimetro dell'ambito di centralità e dei servizi di valenza attrattiva*

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione le aree all'interno delle quali sono presenti gli elementi dotazioni e funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.
2. All'interno di tali perimetri il Piano delle Regole prevede l'incentivazione, la riqualificazione e la promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.
3. In tal senso gli interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo totale o parziale del "contributo di costruzione" di cui all'art. 43 della LR 12/2005, sulla base dei criteri di incentivazione che saranno indicati con specifica deliberazione da assumersi da parte della Giunta Comunale, previa positiva valutazione della Commissione per la Qualità Urbana in merito al progetto preliminare ed in particolare sui caratteri dell'inserimento del progetto proposto in relazione al contesto del Centro Storico.
4. Con apposita campitura grafica è indicato l' "ambito di riqualificazione dell' "area oratoriale" di proprietà parrocchiale, per il quale è necessaria la presentazione di una proposta unitaria di riqualificazione, finalizzata alla riorganizzazione degli spazi interni ed esterni, da sottoporre alla Amministrazione preventivamente alla progettazione di singoli interventi interni all'Ambito stesso, in conformità alle disposizioni dell'art. 2, comma 18 delle NTA del Piano dei Servizi.

*Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi*

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 per la Qualità urbana, solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 73 nel qual caso non potranno essere previste demolizioni globali.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta esclusa quella delle costruzioni accessorie esistenti, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza, purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
6. Le demolizioni e ricostruzioni sono ammesse per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5, e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4 e 7.
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 come indicati al successivo art. 71.

*Art. 25 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica*

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
  - a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
  - b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' art 5, le quali non potranno superare la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori".
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
  - a. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari:  $Sf^2 \times 0,045/S.r.c.$
  - b. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti:  $Sf^2 \times 0,060/S.r.c.$
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq e calcolata secondo i criteri di cui all'art. 17, punto 6.
7. E' previsto comunque un limite massimo di 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria per gli edifici di tipologia a) e di 0,55 per gli edifici di tipologia b)
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in

presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.

9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 6. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 30%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di media con decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.

*Art. 26 Interventi nelle zone edificate e nei lotti edificabili in ambito collinare*

1. La tavola 3 del PdR individua le aree urbanizzate poste al piede della collina, riconoscibili come Ambiti edificati di frangia del tessuto urbano.
2. Le presenti norme riconoscono, oltre agli spazi pubblici, anche gli ambiti di verde privato, prospettanti sugli spazi pubblici medesimi come elementi determinanti per la qualità dell'ambiente e del paesaggio pedecollinare.
3. Per tali ambiti vengono confermate le seguenti possibilità di intervento
  - a. Gli interventi di edificazione, riedificazione e ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici:  
Rapporto di utilizzazione 0,33 mq/mq.;  
Altezza massima 6,50 mt. fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti;  
Rapporto di copertura 30%.  
Il computo delle possibilità di intervento di cui al presente punto si applica alla sola superficie fondiaria individuata nella planimetria di azionamento del previgente PRG. Eventuali maggiori superfici individuate dalla cartografia del PdR saranno da considerarsi come pertinenza non edificabile del lotto.
  - b. Gli interventi di soprizzo di edifici esistenti potranno prevedere un massimo di due piani abitabili, con esclusione di qualsiasi utilizzo dei sottotetti, e non potranno comunque superare l'altezza massima di ml 7,00.
  - c. Per gli edifici esistenti che abbiamo già raggiunto il rapporto di utilizzazione indicato al precedente punto a) sono possibili interventi di ampliamento o soprizzo con l'aggiunta all'esistente di una src massima da calcolarsi nel seguente modo:  
$$\text{src aggiuntiva} = 2666 : \text{src esistente}$$
  
e comunque per una src non superiore a mq. 16,67.
  - d. Nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione la src esistente, calcolata con i criteri di cui al precedente art. 17.6, qualora sia uguale o maggiore alle superfici utilizzabili di cui al precedente punto a non potrà usufruire delle ulteriori possibilità di incremento indicate al punto c.
4. Per gli interventi di cui al precedente comma 3 dovranno inoltre essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione non potranno superare, quanto a rapporto di copertura il 30%, della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e non potranno avere altezza superiore a ml 7.
  - Il progetto di intervento sia nei casi di demolizione e ricostruzione sia per le ristrutturazioni integrali dovrà essere esteso all'intera area di pertinenza indicando

la sistemazione delle aree pavimentate e degli spazi a giardino i quali dovranno occupare una superficie non inferiore al 70% della parte ineditata del lotto.

- Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni e gli ampliamenti da realizzarsi in aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere effettuate solo nei modi che consentano di salvaguardare le alberature esistenti, salvo deroghe per comprovata impossibilità di realizzazione dei volumi ammessi. Nel caso di richiesta di deroga il progetto edilizio dovrà prevedere adeguati interventi di compensazione mediante la messa a dimora di nuove alberature negli spazi liberi.
- Gli interventi su ogni tipo di area verde devono essere effettuati adottando tutti i necessari accorgimenti tecnici ed operativi per non danneggiare gli impianti arborei esistenti e gli apparati radicali delle piante esistenti  
In particolare, gli scavi relativi ad opere di nuova impiantistica tecnologia (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) nonché quelli per la realizzazione di manufatti e volumi interrati o seminterrati, dovranno essere effettuati rispettando, da ogni singolo albero di alto fusto una distanza minima pari a 3 volte la circonferenza del fusto, misurata a cm 130 di altezza.  
Si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate solamente per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee in caso di effettiva e dimostrata mancanza di spazio; in tal caso gli interventi dovranno avere la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà a disciplinare le relative modalità di esecuzione.
- gli interventi edilizi che interessano l'assetto planivolumetrico degli edifici e/o le facciate esterne, esclusi gli interventi manutentivi, possono essere effettuati previo Permesso di Costruire o DIA Convenzionati secondo quanto previsto dal precedente art. 10, lettera e. delle presenti norme.
- In presenza di situazioni di precarietà idrogeologica o di vincoli di varia natura che interessino lotti edificabili è possibile, all'interno della superficie fondiaria complessiva della medesima proprietà, limitatamente ai mappali contigui al lotto interessato effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con traslazione del volume. Tali interventi dovranno essere assoggettati al parere preliminare di cui al precedente art. 12 e attuati previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

*Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera*

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata, per tutti i lotti edificati, la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente calcolata con riferimento all'intero complesso edilizio e distribuita perequativamente a ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Interventi saranno comunque subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.
4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici e delle singole unità immobiliari non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 sia in relazione all'altezza delle pareti esterne esistenti sia in rapporto alla quota del colmo del tetto.
5. Gli ampliamenti di competenza di ciascuna unità immobiliare derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferiti né ad altre unità immobiliari del medesimo complesso edilizio né a lotti limitrofi al lotto funzionale di riferimento del complesso edilizio.

*Art. 28 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori*

1. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, salvo quanto previsto al precedente art. 16
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
  - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
  - Altezza massima: ml. 7,50;
  - Rapporto di copertura: 30%.
3. Per i lotti liberi individuati nella cartografia della tav. 3 con specifico simbolo grafico “a volumetria definita” non si applica quanto indicato al precedente comma 2, ma viene definita una specifica src, indipendente dalla dimensione della superficie fondiaria di riferimento. Restano invece salvi i parametri urbanistici di altezza e copertura.
4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno del quale sono collocati.

N.	EDIFICABILITA' SRC *	VOLUMETRIA TEORICA
1	330	1.089
2	330	1.089
3	soppresso in accoglimento di osservazione	
4	400	1.320
5	330	1.089
6	170	560
7	soppresso in accoglimento di osservazione	
8	400	1.320
9	1.300	4.290
10	180	600

\*La “volumetria teorica” è indicata a solo scopo indicativo e sarà calcolata, sulla base del progetto edilizio con le modalità previste dall'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi

*Art. 29 Comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee*

1. Nei comparti edilizi di cui al presente articolo, nei quali è presente edificazione a destinazione mista anche con episodi edilizi non residenziali, è possibile volgere a destinazione residenziale le parti di edifici o le costruzioni attualmente aventi destinazione diversa dalla residenza.
2. Per tali costruzioni è prevista la trasformazione delle slp esistenti in src residenziali, anche con interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 27, 1° comma lettera d della LR 12/2005, nonché con interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di pertinenza.
3. Gli interventi saranno realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà in particolare rispettare i contenuti di cui al comma 5,6, 7 e 8 del precedente art. 10.
4. Per gli edifici già residenziali esistenti, si applica la disciplina di cui all'art. 25 e seguenti con riferimento alla tipologia a).

*Art. 30 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riqualificazione e/o riconversione*

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 nonché il cambio di destinazione a fini residenziali.
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 capacità edificatoria 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: 0.4 mq./mq.
  - Rapporto di copertura: 30%
  - Altezza massima: ml. 8,50.
6. L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.
7. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo involuppo 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.
8. 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, esteso all'intera zona campita all'interno del quale sarà valutata la coerenza del progetto proposto rispetto ai caratteri del contesto urbano circostante al fine di verificare l'ammissibilità dell'utilizzo delle possibilità edificatorie eccedenti quelle originariamente ammesse dal precedente comma 5. Tale valutazione sarà espressa con parere motivato dalla Commissione per la qualità urbana con le modalità di cui al precedente art. 12.

9. Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e tuttora operanti si applicano le norme di cui al successivo art. 44, punto B e fino alla data della loro dismissione o trasferimento.
  
10. Gli interventi ammissibili, 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 40 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato o nella convenzione del Piano Attuativo. Tali condizioni dovranno essere trascritte negli atti di compravendita.
  
11. Nell'ambito individuato nella tav. 3 del PdR con specifico simbolo grafico, l'attività di deposito e rivendita di materiali edili in genere è confermata fino alla sua cessazione. Fino alla sua dismissione, si potranno attuare interventi di ristrutturazione urbanistica da assoggettare a Permesso di Costruire convenzionato con i seguenti parametri urbanistici:
  - superficie coperta 30%;
  - superficie lorda di pavimento mq. 4000, compreso l'esistente, con destinazione commerciale-artigianale;
  - src residenziale mq. 900 compreso l'esistente;
  - altezza massima per le nuove costruzioni mt. 9,00.

*Art. 31 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso e comparti urbani a media densità in corso di attuazione.*

1. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attautiva, o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse, o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il “rapporto di utilizzazione” è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso il mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi, anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell’ambito nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga ove concessa dal Consiglio Comunale.
4. Qualora alla scadenza dell’efficacia dei PA le opere pubbliche o di interesse pubblico previste dalle convenzioni non fossero state ultimate potranno essere richieste proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta. Trascorso tale termine si dovrà provvedere alla presentazione di un progetto di piano attuativo di completamento in assenza del quale entreranno in vigore le previsioni individuate dalla tav. 3 del Piano delle Regole.

*Art. 32 Aree di verde privato di valenza ambientale*

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, lettere a,b,c,d della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per la Qualità Urbana solo qualora gli edifici non vengano riconosciuti di interesse architettonico.
5. Le ricostruzioni ammesse possono essere effettuate anche con spostamento del fabbricato preesistente all'interno del lotto, a condizione che la ricollocazione non renda necessario l'abbattimento di alberature di pregio.
6. Il volume ricollocato non potrà superare l'altezza del volume preesistente.
7. Ove la ricollocazione del volume demolito venga realizzata in accorpamento ad altro fabbricato non potrà essere superata l'altezza del corpo di fabbrica col quale avviene l'accorpamento e i volumi accorpati dovranno avere caratteri architettonici congruenti a quelli dell'edificio oggetto di accorpamento.
8. Sono infine ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, con altezza massima non superiore a quella 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).

*Art. 33 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:
  - Ambito del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di gronda, di pendenza di falda e di altezza di colmo ove non ammesse dai gradi di intervento di cui al precedente articolo 19;
  - Ambiti produttivi da trasformare in residenza;
  - Edifici residenziali interni al perimetro dell'ambito collinare, salvo che tale recupero sia concesso dalle schede di valutazione degli edifici stessi, allegate alle presenti norme o richieda modifiche alle altezze di facciata e ai caratteri delle falde dei tetti.
  
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
  
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
  - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e della 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 di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
  - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

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

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

*Art. 34 Orti urbani*

1. La formazione di “orti urbani” è ammessa nelle aree interstiziali dell’edificato esistente e nelle zone di frangia urbana e può essere attuata mediante suddivisioni di aree libere purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
  2. 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;
  3. i capanni ad uso ricovero attrezzi (uno per l’intera superficie complessiva dell’area destinata agli orti) 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;
  4. dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all’interno del comparto di intervento;
  5. la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
  6. la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
  7. l’attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

*Art. 35 Tettoie nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini*

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale, nè nelle aree commerciali, la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. 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.
4. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie del lotto con un minimo comunque ammesso di mq 10 e un massimo non superabile di mq 20, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/10 della superficie dell'area stessa.
5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
6. La presente disciplina non si applica agli edifici interni all'ambito collinare salvo quelli disciplinati dal precedente art. 26.

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

## **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### *Art. 36 Caratteri urbanistici*

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

*Art. 37 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi*

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico, e in preferenza essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi ad essi complementari, e funzioni anche residenziali.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 150.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e al 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, fatte salve quelle di eventuali attività già presenti alla data di adozione delle presenti norme :
  - le attività commerciali al dettaglio non connesse con l'attività di produzione, e quelle che abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dalla normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli;
  - le destinazioni elencate nei precedenti commi quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli specificamente indicati nel presente articolo o nelle singole norme di zona;
  - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva, e comunque le unità immobiliari ammesse se la sommatoria della loro dimensione sia superiori a mq 150;
  - tutte le destinazioni non previste specificatamente dal presente articolo, salvo specifiche diverse indicazioni delle norme di zona.

*Art. 38 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, le eventuali velette di coronamento) e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4 .misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

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 precedente art. 4, 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. 39 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure*

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 15 delle N.T.A. del Documento di Piano, o nei casi specificati dalla presente normativa su richiesta 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;
  - b - un esperto in materia urbanistica;
  - c - un esperto del settore industriale considerato;
  - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL
5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

*Art. 40 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento*

1. La tavola 3 del Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.
2. Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt. 37,38 e 39.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
  - indice di sfruttamento: 0,50 mq/mq;
  - altezza max: ml 10 mt;
  - rapporto di impermeabilizzazione: 85%;
  - distacchi e distanze: come previste dal precedente art. 4 del DM 1444/68 e dal D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Gli ambiti di completamento la cui dimensione complessiva supera i mq. 3000 di superficie zonale o che sono individuati con apposito perimetro grafico alla tav. 3 del PdR devono essere fatti oggetto di preventiva Pianificazione Attuativa.
5. Il PGT prevede delle aree la cui attuazione è possibile in ambito di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) anche in variante al PGT stesso, ai sensi del D.P.R. 160/2010.

OPERAZIONE 1

- Insediamenti produttivi e commercio mezzi d'opera;
- Altezza massima ml. 10,00
- Superficie coperta massima mq. 1.650,00
- Superficie lorda di pavimento massima mq. 2.200,00
- Rapporto di impermeabilizzazione 70% di St

*Art. 41 Tessuto insediativo con presenza di attrezzature tecnologiche speciali (centrale Italgem)*

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua con specifica campitura il complessivo sedime dell'insediamento Italgem, individuandolo "attrezzatura tecnologica speciale" di livello sovra comunale.
2. Tale insediamento viene più specificamente disciplinato nella normativa del PdS e, agli effetti della disciplina del Piano delle Regole, per esso è previsto l'assoggettamento alla valutazione di compatibilità di cui al precedente art. 39, in special modo ai fini di una puntuale verifica degli aspetti connessi al rapporto con il quadro ambientale e paesistico nel quale l'insediamento è collocato, ai caratteri della sostenibilità della mobilità indotta, in rapporto al tessuto viario esistente e alla valutazione delle caratteristiche del processo produttivo in ordine agli aspetti connessi con l'equilibrio ecologico e ambientale, nonché agli altri aspetti di cui al comma 1 del medesimo art. 39.
3. In tal senso gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, pur se coerenti con le indicazioni della disciplina del PdS dovranno essere oggetto della valutazione di compatibilità urbanistica prima del rilascio dei titoli abilitativi.

*Art. 42 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.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e 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. 39
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. 39.

*Art. 43 Aree con previsioni confermate per attrezzature ed impianti tecnologici*

1. La tavola 3 del PdR individua con specifica campitura e/o simbolo grafico le aree o i manufatti privati che costituiscono attrezzature ed impianti tecnologici.
2. Tali aree e manufatti sono confermati nelle specifiche destinazioni alle quali risultano deputati all'atto dell'adozione del PGT.
3. I manufatti e gli impianti esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi comunque demaniabili finalizzati a garantire la funzionalità e la sicurezza.
4. Gli interventi che prevedano modifiche alle dimensioni dei manufatti stessi eccedenti il 20% del volume fisico e che richiedano altezze maggiori di 1 mt. rispetto a quelle attuali, nonché gli eventuali interventi di sostituzione o di nuova edificazione possono essere ammessi a condizione che siano esclusivamente finalizzati al miglioramento e potenziamento della funzionalità delle attrezzature e siano fatte preventivamente oggetto della procedura di progetto preliminare di cui al precedente art. 12.

*Art. 44 Edifici a destinazione produttiva interni al perimetro dell'ambito collinare*

1. La cartografia del PdR individua gli edifici interni al perimetri dell'ambito collinare che sono stati realizzati con titoli abilitativi finalizzati all'uso produttivo.
2. Tali edifici e le attività in essi presenti vengono consolidati per dimensione e funzione allo stato di fatto e sono disciplinati in rapporto alla loro collocazione nel contesto collinare secondo i criteri sotto definiti :

A- Edifici posti sul versante prospiciente il torrente Gavarnia.

- a. Nel caso di trasferimento o di cessione delle attività produttive presenti all'interno dei singoli fabbricati queste potranno essere sostituite solo previo superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 39.
- b. Sui fabbricati esistenti , al fine del corretto svolgimento delle attività in essere, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c, dell'art. 27, 1° comma della LR 12/2005 , nonché gli interventi di ristrutturazione interna che sono considerati tali anche ove si renda necessaria la formazione di nuove aperture.
- c. Altri interventi diversi da quelli indicati dal precedente comma potranno essere attuati, esclusivamente al fine di garantire le esigenze delle attività insediate, solo mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire mediante procedura di Sportello Unico in variante alle presenti norme che dovrà essere accompagnata da specifica convenzione nella quale dovranno in particolare essere definiti i seguenti elementi:
  - impegno irrevocabile al rispetto delle eventuali prescrizioni espresse in sede di valutazione di compatibilità urbanistica ai sensi del precedente art. 39 e relative sanzioni in caso di inottemperanza;
  - criteri, contenuti e modalità per gli interventi di compensazione ambientale da definirsi ai sensi del successivo art. 71, fermo restando che gli elementi quantitativi previsti dal medesimo art. 71 dovranno essere definiti in misura non inferiore al doppio di quella ivi definita;
  - impegno irrevocabile a mantenere l'edificio al servizio dell'attività in essere per la quale è stata richiesta il SUAP e non insediare in caso della cessazione dell'attività altre tipologie di attività produttive prima di un periodo di anni cinque dalla data di dismissione degli immobili da parte dell'attività per la quale è stato concesso il SUAP.

B- Edifici posti sul versante prospiciente il fiume Serio

3. Tali edifici sono consolidati allo stato di fatto sia per quanto riguarda le attività in essere, sia per quanto concerne la consistenza planivolumetrica.
4. le attività produttive presenti al momento dell'adozione del PGT non possono essere sostituite da altre tipologie produttive. Alla cessazione di tali attività le volumetrie esistenti dovranno essere fatte oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica mediante predisposizione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intera superficie di proprietà e di pertinenza, per la realizzazione di più edifici a destinazione residenziale.
5. La src ammissibile sarà determinata applicando alla volumetria esistente le modalità di calcolo previste dall'art. 17.6
6. Qualora la src ottenuta con la modalità di calcolo di cui al precedente comma risultasse superiore a 650 mq tale limite non potrà comunque essere superato.
7. La superficie coperta massima di ciascun fabbricato non potrà superare i mq. 250. L'altezza massima è definita in mt. 6,50.
8. Il P.A. dovrà essere volto ad una elevata qualità progettuale e paesistica da verificarsi sia rispetto al luogo, sia rispetto alla sua percezione nel contesto dell'ambito collinare.
9. A tal fine l'iter di approvazione del P.A. potrà essere avviato solo a fronte di parere positivo sulla proposta plani volumetrica ed architettonica che dovrà essere fatta oggetto della procedura di cui al precedente art. 12

*Art. 45 Area di deposito inerti*

1. L'ambito di cui al presente articolo, individuato alla tav. 3, è indicato alla tav. 5 del DpR all'interno degli "Ambiti degradati di ripristino ambientale", per i quali è prevista la necessità di riqualificazione dei siti.
2. In tale ambito sono possibili l'accatastamento dei materiali inerti e l'installazione delle attrezzature per la lavorazione degli stessi.
3. Sono ammessi gli adeguamenti degli impianti esistenti e l'installazione di nuovi impianti, previa presentazione di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area, esteso all'intero perimetro, e accompagnato dalla documentazione prevista dal precedente art. 39 comma 1 e da una specifica progettazione di inserimento paesistico, da attuarsi anche attraverso elementi di filtro visuale e di barriere ambientali.
4. Gli interventi di cui sopra dovranno ottenere il parere di compatibilità urbanistica ai sensi del precedente art. 39.

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

*Art. 46 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali*

**1 - Altezza**

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

**2 - Indice di sfruttamento**

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

**3 - Rapporti fondiari e zonali**

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

**4 - 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.

**5 - Superficie utilizzabile**

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

**6 - Superficie utilizzata**

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

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

#### **7 - Superficie lorda di pavimento**

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

Art. 47 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, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

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

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

5. Il Piano delle Regole ammette in via ordinaria l'insediamento di attività commerciali al dettaglio inerenti gli esercizi di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita di prossimità (MSP), come meglio specificato al successivo art. 50. insediamenti commerciali relativi a medie strutture di quartiere (MSQ) e medie strutture di vendita di rilevanza locale (MLS) potranno essere insediate solo previa predisposizione di specifico studio relativo alla sostenibilità nell'ambito della Rete Commerciale del Comune da definirsi in base agli indirizzi e ai criteri delle DGR n. 8/5913/2007, 8/6024/2007, 8/6494/2008 e smi. Non sono in ogni caso consentite grandi strutture di vendita
  
6. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

*Art. 48 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali*

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 300 mq.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato.
6. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
7. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
8. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
10. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.
11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti 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 di cui all'art 49, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

*Art. 49 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 per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
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 necessita 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 strutture 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. 50 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 all'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 51 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. 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, 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 strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme o da altre specifiche previsioni 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. 51 Parcheggi delle attività commerciali*

1. Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 6.
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 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 4 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 della 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 ove previsti dalla tavola di progetto del Piano dei Servizi.
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. 52 Attività agricole*

1. Il Piano delle Regole, in rapporto alle possibilità previste dalla disciplina dell'art. 10 della LR 12/2005, non prevede aree destinate all'attività agricola, individuando tutte le aree rurali come finalizzate alla salvaguardia ambientale e paesistica.
2. All'interno di tale destinazione è comunque ammessa la permanenza delle attività agricole già presenti nel territorio e per queste la possibilità di interventi di miglioramento, completamento e riqualificazione delle strutture e delle infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.
3. Le possibilità di cui al precedente comma, salvo i casi in cui siano espressamente vietate dalla disciplina delle presenti norme e comunque nei limiti massimi di cui agli artt. 59 e segg. della LR 12/2005, saranno ammesse previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato, corredato dai necessari progetti edilizi che devono essere inquadrati progettualmente nel contesto ambientale di riferimento.
4. Tali piani e progetti saranno valutati dalla Commissione del Paesaggio e resi ammissibili solo se compatibili con le esigenze della valorizzazione e della salvaguardia ambientale e paesistica.
5. A seguito dell'esito positivo del giudizio di compatibilità potranno essere presentate le richieste e i necessari titoli abilitativi.
6. È comunque vietata la realizzazione di nuovi volumi abitativi e di nuove stalle

*Art. 53 Attività florovivaistiche e orticole- Vivai*

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo si riferiscono alle attività colturali florovivaistiche o orticole svolte in serra o in strutture a tunnel, integrate da strutture e spazi di vendita. Essi possono essere inseriti nelle zone per attività produttive ove indicato nella cartografia del PdR o in aree di prossimità alle stesse, previa valutazione paesistica, in rapporto alla tipologia delle strutture e all'assetto complessivo dell'insediamento.
2. Per tali insediamenti è ammessa una superficie coperta con serre fisse, anche in strutture "a tunnel" fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento, salvo la presenza di quantità maggiori all'atto dell'adozione delle presenti norme.
3. L'altezza massima per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,00 al colmo della copertura.
4. Sono ammesse strutture accessorie di servizio all'attività colturale, quali uffici e spazi di vendita, anche al minuto, per i prodotti, per una superficie massima del 10% 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 2.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 3,00.
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.

**COMUNE DI VILLA DI SERIO**

**AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

*Art. 54 Principi di carattere generale*

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti territoriali individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva, e preconditione all'uso ed alla loro trasformazione.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti a valenza ambientale - paesaggistica e per gli elementi in essi compresi, sono disciplinate in base ai principi della 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 valenze ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. La carta del paesaggio del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale e collinare;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della collina e del sistema fluviale del Serio e del reticolo idrico minore;
  - la promozione e la sensibilizzazione verso interventi che prevedano una capacità di relazione tra l'uso del suolo a fini colturali e la sua fruizione ambientale anche a fini di tipo educativo, culturale e ricreativo;
  - il mantenimento e lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e del sistema dei parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
  - il riequilibrio ecologico delle aree rurali e dei sistemi verdi attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;

- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio, anche perseguendo una prospettiva di eliminazione degli usi impropri del suolo e favorendo la presenza di un presidio antropico nelle forme più adeguate.

*Art. 55 Ambito collinare di particolare valenza paesistico ambientale soggetto ad interventi di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale e insediamenti sparsi*

1. E' costituito dalle aree collinari e pedecollinari perimetrare nelle tav. 3 e 5 del Piano delle Regole con apposito segno grafico. Esse infatti si costituiscono in un particolare "sistema rurale paesistico ambientale" che conserva ancora significativi caratteri pedomorfologici, naturalistici e antropici dell'ambiente agrario collinare della tradizione.
2. Il "Piano Particolareggiato della collina" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69 del 27.05.2009 mantiene la propria efficacia fino allo scadere del decimo anno dalla data di efficacia della delibera di approvazione.
3. Le previsioni di cui agli art. 56, 57, 58, 59, 60, 61 delle presenti norme sono quindi integrate dalla disciplina del P.P. e, nel caso di contrasto, prevalgono le disposizioni del P.P., ad esclusione dell'art. 8.
4. Alla scadenza dell'efficacia del P.P. e fino all'approvazione di nuovo strumento attuativo, si applicano le disposizioni dei richiamati articoli.
5. Nell'ambito collinare è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole esistenti a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario pedecollinare e venga posta particolare attenzione alle componenti naturalistiche, vegetazionali e della bio diversità che caratterizza gli ambienti collinari.
6. Nelle aree boscate al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio collinare , 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 spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
8. L'esercizio della attività agricola da parte di soggetti aventi requisiti di cui all'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005 è consentito relativamente alla conduzione dei fondi in rapporto alla situazione colturale esistente allo stato di fatto.

9. Ogni modifica a tale situazione dovrà essere supportata da un piano di sviluppo aziendale che individui le tipologie colturali, le modalità di conduzione e le eventuali esigenze di strutture e infrastrutture.
10. Tale piano sarà esaminato alla luce dei principi generali di cui al precedente comma 5, dalla Commissione per la qualità urbana integrata da esperto in materia agronomica iscritto al relativo Albo Professionale al fin di individuare gli elementi di compatibilità con il contesto collinare, in assenza dei quali gli interventi non potranno essere consentiti.
11. è in ogni caso esclusa la possibilità di realizzazione di abitazioni anche se connesse all'attività di conduzione del fondo.

*Art. 56 Intervento sugli edifici esistenti nell'ambito collinare*

1. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui al presente articolo, nonché di quelle contenute nelle schede relative agli edifici presenti in ambito collinare classificati nella tavola del PdR, ad esclusione della zona urbana destinata ad “Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina” normati dall'art. 26 delle presenti norme, e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio e ambientale.

GRADO 1° EDIFICI CHE PER CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA, PER CONNOTAZIONI PAESISTICHE E PER PARTICOLARI ELEMENTI DI RAPPORTO CON IL CONTESTO VEGETAZIONALE E AMBIENTALE AL CONTORNO COSTITUISCONO ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE COLLINARE

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione nelle sole parti interne.

Sono comunque esclusi gli interventi di ristrutturazione interna che determinino modifiche ai caratteri delle facciate, delle coperture e delle finiture esterne, nonché gli interventi di demolizione di manufatti, salva la rimozione di eventuali superfetazioni.

La tavola 4 del PP localizza il “Lotto di riferimento paesistico-ambientale” del fabbricato, meglio specificato nella scheda analitica, all'interno del quale, contestualmente agli interventi, edilizi devono essere effettuati i necessari interventi di manutenzione del verde e quelli di restauro e ripristino della struttura arborea e degli spazi di superficie, ai quali non è consentito apportare modifiche con pavimentazione di nuove superfici e formazione di elementi di arredo fisso.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni ordinarie, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del “Permesso di Costruire” o DIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento, come indicato all'art. 58 punto e).

GRADO 2° EDIFICI CHE PER CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA E PER LA CAPACITA' DI CONTRIBUIRE ALLE CONNOTAZIONI PAESISTICHE DELL'AMBITO COLLINARE NECESSITANO DI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione interna.

Accorpamenti e/o suddivisione delle unità immobiliari sono ammesse solo a condizione che non alterino i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio e non determinino l'eliminazione di elementi di carattere storico artistico o documentario in esso presenti e purchè non siano escluse dalle prescrizioni della scheda specifica.

Sono esclusi gli interventi

- che comportino modifiche ai caratteri e all'impianto compositivo delle facciate,
- che prevedano l'inserimento di elementi non coerenti con la tipologia dell'impianto stesso che determinino modifiche all'organizzazione planivolumetrica tipica della tradizione costruttiva rurale,
- che prevedano l'accorpamento in un unico organismo di corpi di fabbrica autonomi, anche se relativi a fabbricati accessori.

I materiali usati per i rifacimenti e le integrazioni strutturali devono essere coerenti con quelli della tradizione costruttiva dell'architettura rurale di antica formazione.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o DIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento come indicato all'art. 58, punto e).

### GRADO 3° EDIFICI MINORI DI ORIGINE E CARATTERIZZAZIONE RURALE CHE POSSONO CONTRIBUIRE ALLA DETERMINAZIONE DEI CARATTERI CONNOTATIVI DEL CONTESTO MEDIANTE LA CONSERVAZIONE E/O LA VALORIZZAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO E IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione.

Gli interventi edilizi dovranno mantenere inalterati i caratteri planivolumetrici dei fabbricati e le strutture murarie esterne, le quali potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Queste ultime dovranno mantenere caratteri di semplicità e di coerenza con la tradizione costruttiva delle aree rurali.

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

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o DIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento.

GRADO 4° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE NON IN CONTRASTO CON I CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici sono possibili tutti gli interventi edilizi previsti dall' art.27 della l.r. 12/2005, ad esclusione della demolizione e ricostruzione.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o DIA, convenzionati ai fini planivolumetrici.

GRADO 5° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE 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 4° grado.

È inoltre prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di "Permesso di Costruire o DIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento .

GRADO 6° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti, e per tutte le costruzioni non individuate dalla tavola 4 del DdP, salva la dimostrazione della loro legittimità rispetto al possesso dei necessari titoli abilitativi al momento della loro realizzazione o a seguito di intervenuta sanatoria, è obbligatoria la demolizione.

Tale demolizione deve essere effettuata nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso manufatto, ove ammessi e comunque non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della presente norma.

Le schede specifiche di indagine allegate al Piano individuano, ove ritenuto necessario, particolari prescrizioni integrative della presente norma.

I manufatti che non siano stati rilevati o non siano individuati alla tavola 4 ma che siano stati realizzati in base a legittimo titolo abilitativo o siano stati successivamente oggetto di sanatoria potranno essere mantenuti e fatti oggetto di interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza mutamenti dei caratteri planivolumetrici e dell'assetto distributivo.

## EDIFICI E CORPI DI FABBRICA CON DESTINAZIONE NON ABITATIVA E FUNZIONALE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Gli edifici e i corpi di fabbrica soggetti agli interventi di cui ai precedenti gradi 1,2,3,4,5, che abbiano destinazione non abitativa e funzionale all'attività agricola sono confermati nella loro destinazione.

Laddove tali edifici risultino già dismessi dall'attività agricola al momento dell'adozione delle norme del Piano Particolareggiato della collina (D.G.C. n. 88 del 21.07.2008) il proprietario, o chi ne abbia titolo, può chiedere la modifica di destinazione d'uso nei limiti previsti dal successivo art. 59 al fine di provvedere al recupero dei manufatti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, dei caratteri compositivi, ove queste siano rappresentative dell'architettura rurale della tradizione e dovranno essere congruenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio.

Sono esclusi gli interventi di totale demolizione anche se previsti nell'ambito della ristrutturazione edilizia dall'art. 27, 1° comma, lettera d) della LR 12/2005; sono ammessi modesti interventi di parziale demolizione ove necessari a garantire la staticità e il risanamento igienico di parti dell'edificio o delle sue strutture.

È inoltre vietata la chiusura di volumi aperti su uno o più lati al fine del loro utilizzo per funzioni abitative.

Gli interventi potranno essere richiesti purchè siano anche conformi alla disciplina dell'art. 89, comma 2 e 3, della LR 12/2005.

Sulla base di tale richiesta, verificati i requisiti di cui al comma precedente e valutato l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Responsabile del Procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio potrà consentire la modifica di destinazione d'uso nei limiti e con le condizioni definite dall'art. 59 delle presenti norme.

*Art. 57 Giudizio di globalità per gli interventi sull'edilizia esistente in ambito collinare*

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo 56 sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati.
2. I gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano Particolareggiato o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito collinare e viene espresso con valutazione estesa ai profili edilizi, urbanistici, ambientali, architettonici, nonché sociale ed economico.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato dal P.P.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni diverse per la salvaguardia e la valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocatione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni del P.P., ove vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia del sito e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
7. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere congiunto della Commissione Urbanistica e della Commissione per il Paesaggio, eventualmente integrate con esperti nominati dall'amministrazione e dovrà essere motivato nel merito.

*Art. 58 Metodologia degli interventi*

1. Gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro della Zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:
  - a. il recupero architettonico edilizio degli edifici esistenti, secondo i gradi di intervento di cui di cui al precedente articolo 56, deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie e ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo;
  - b. gli interventi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, inerenti i caratteri morfologici, tipologici, e compositivi, che qualificano i manufatti di antica formazione quali componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
  - c. negli interventi di recupero edilizio che richiedano l'utilizzo di nuovi manufatti questi dovranno sempre essere riconoscibili e "leggibili"; potranno comunque essere integralmente ricostruiti solo i manufatti essenziali al mantenimento ed alla conservazione degli edifici nella loro organicità, con interventi comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi esistenti aventi caratteri documentativo o significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale
  - d. per gli edifici di grado 1 e 2, per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, è prescritta la presentazione, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività, di una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:
    - tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
    - le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
    - la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, che si propongono in sostituzione di quelli staticamente inadeguati, e le condizioni di effettiva necessità della sostituzione stessa, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e

degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili.

- e. Il Permesso di Costruire e la DIA per gli interventi previsti dall'art.56 dovranno essere "convenzionati" ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo. La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della DIA, pena la improcedibilità della stessa.
- f. gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, sia di ristrutturazione e/o di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, saranno orientati a garantire la formazione di "nuovi valori" paesistico-ambientali coerenti con il contesto.
- g. Gli interventi di ricostruzione dovranno comunque avvenire all'interno del perimetro di inviluppo del fabbricato demolito con possibilità di discostamenti rispetto al perimetro stesso non superiore a mt. 1,00.
- h. I progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale, ed in particolare quelli nelle aree di pertinenza dei fabbricati soggetti al 1° grado di intervento, dovranno presentare un dettagliato rilievo delle essenze arboree presenti nel lotto di riferimento individuato dalla scheda analitica e indicare le specifiche modalità di realizzazione degli interventi su tale patrimonio arboreo in rapporto alle varie tipologie di essenze, sia esistenti che di nuovo impianto;
- i. Ogni richiesta di intervento sugli edifici di qualunque grado che ecceda dalla manutenzione straordinaria, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, così come individuate al successivo art. 60, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, la tipologia e le essenze costitutive dell'assetto vegetale attuale e degli interventi che si intendono effettuare con la descrizione delle essenze impiegate.
- j. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando riferiti ad organismi complessi o a gruppi di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica che costituiscono il complesso o l'organismo edilizio, individuando corretti rapporti tra i caratteri dei singoli edifici o corpi di fabbrica e dovranno attenersi in sede di progettazione e di realizzazione, alle modalità di intervento dei gradi previsti dalle presenti norme ,
- k. le prescrizioni specifiche, individuate nelle schede analitiche di ciascun edificio, costituiscono elementi particolari di specificazione delle presenti norme e possono individuare vincoli parziali, anche di grado superiore a quello assegnato dal grado di intervento nel suo complesso. Esse sono riferite a elementi di

particolare interesse o sono relazionate a opere ritenute inderogabili per la riqualificazione dei volumi architettonici e/o del contesto. Tali prescrizioni costituiscono vincolo per la progettazione e l'attuazione degli interventi, modificabile solo attraverso procedura di variante al P.P., salvo quanto previsto in materia di “giudizio di globalità”,

- l. Negli interventi edilizi dovrà sempre essere posta attenzione a una corretta scelta dei materiali sia nella tipologia che nelle modalità di lavorazione e applicazione, che dovranno essere tali da produrre un “ effetto percettivo” proprio dei caratteri dell'edilizia del luogo. In tal senso sarebbero da escludere in via esemplificativa: l'uso di travetti squadri per i sottogronda, le coloriture accese per le superfici murarie, i contorni in pietra delle aperture, ove non precedentemente presenti, e, nel caso dell'uso di materiali lapidei dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale, escludendo le modalità di lavorazione a piano sega, gli spigoli vivi e i tagli di tipo industriale.
- m. Tutti gli interventi edilizi che interessino modifiche planivolumetriche degli edifici esistenti e/o interventi sulle facciate esterne e sulle coperture degli edifici stessi, dovranno ottenere preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Nel caso di procedimento con Denuncia di Inizio Attività, il parere deve essere obbligatoriamente acquisito in via preventiva, prima del deposito della DIA.
- n. Le recinzioni destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica, ove già presenti all'atto dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzate unicamente mediante staccionate in legno con piedritti e longheroni orizzontali con altezza massima di ml 1,20.
- o. Fino all'approvazione del Regolamento Edilizio sono ammesse nuove recinzioni per i lotti edificati a condizione che non interferiscano con i percorsi pedonali esistenti e solo se realizzate con le caratteristiche di cui al precedente comma o con i seguenti caratteri:
  - Strutture in pietra a secco con un'altezza massima di m. 0,90, riferita al piano naturale del terreno;
  - Base in pietra a secco, con altezza massima di m.0,40, e barriera in legno naturale costituita da piedritti e longheroni, avente un'altezza massima complessiva di m. 0,80 riferita al piano di estradosso della base.
  - Rete metallica sostenuta da piedritti, con mascheratura vegetale e altezza di m,1.50

Le recinzioni debbono comunque garantire adeguati varchi a terra per il passaggio della piccola fauna.

*Art. 59 Destinazione d'uso degli edifici esistenti nell'ambito collinare*

1. La destinazione d'uso degli edifici costruiti anteriormente all'anno 1967 è quella attualmente esistente, mentre per gli edifici costruiti successivamente a tale anno la destinazione è quella individuata nell'atto abilitativo rilasciato al momento della costruzione o rilasciato a seguito di provvedimento di sanatoria.
2. Per gli edifici costruiti anteriormente all'anno 1967, nel caso di incerta destinazione si farà riferimento alla destinazione risultante agli atti catastali alla data dell'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale.
3. Al fine di perseguire lo scopo di riqualificazione degli elementi e delle strutture architettoniche ed edilizie aventi rilievo nella determinazione dei caratteri ambientali e paesistici, gli edifici che risultino di fatto o dimostratamente inutilizzati all'atto di adozione del PGT potranno essere volti all'uso abitativo, nei limiti e con le condizioni definite dalla disciplina delle presenti norme, secondo le prescrizioni delle schede specifiche e a condizione che sia già stata presente all'interno degli edifici la funzione abitativa per una superficie lorda di pavimento non inferiore al 25% della slp totale, e comunque non inferiore a mq. 60.
4. Qualora il rispetto dei contenuti degli artt. 56 e 58 non consentisse di pervenire alla realizzazione di edifici con i caratteri previsti dalle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene per le abitazioni permanenti, tali edifici non potranno essere oggetto di trasformazione di destinazione d'uso a fini residenziali.
5. Tale condizione sarà specificamente indicata nella richiesta di provvedimento abilitativo, la sua accettazione esplicita costituirà presupposto per l'attuabilità dell'intervento e dovrà essere definita da specifico atto d'obbligo unilaterale e registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.
6. La possibilità di destinare gli edifici a funzioni residenziali permanenti non presuppone né determina il diritto alla realizzazione di nuove strade o accessi carrali né, di autorimesse, anche se pertinenziali ai sensi della legge 122/89, al di fuori dei casi di ammissibilità di cui al successivo comma.
7. Sono ammesse le autorimesse interrato pertinenziali, da realizzarsi in deroga ai sensi della legge 122/89, esclusivamente quando siano relative ad edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del P.P. della collina.

8. Qualora tali edifici siano classificati con i gradi di intervento 2-3-4-5, tali autorimesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica, con sfruttamento ove possibile del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.
9. La superficie complessiva lorda di pavimento di tali autorimesse non potrà superare la dimensione massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'immobile al quale le autorimesse stesse saranno rese pertinentziali .
10. I box pertinentziali agli edifici residenziali non potranno in ogni caso essere realizzati nel territorio interno al perimetro dell'ambito collinare nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari, regolarmente autorizzati.
11. La realizzazione degli interventi a fini residenziali di cui ai comma precedenti dovrà essere oggetto di "Permesso di Costruire Convenzionato" previa espressione di parere favorevole di compatibilità espresso dalla Commissione per il Paesaggio e sarà soggetta al pagamento per intero degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione previsto per gli edifici residenziali, secondo apposita specifica determinazione.
12. Nel caso di inammissibilità di cui al precedente comma 6 le autorimesse pertinentziali potranno essere comunque realizzate in altre parti del territorio comunale, esterne al perimetro dell'ambito collinare.

*Art. 60 Aree di pertinenza e fabbricati accessori*

1. Salva la specifica perimetrazione delle aree di pertinenza individuata in cartografia per gli edifici di grado 1°, per tutti gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola o per i quali è prevista, ai sensi delle presenti disposizioni, la possibilità di mutamento di destinazione d'uso, viene individuato come lotto di pertinenza il poligono che si ottiene dall'intersezione delle rette parallele a ciascuna delle pareti più esterne dei corpi di fabbrica del fabbricato o del complesso edilizio, tracciate a distanza di 40 ml. dalle pareti stesse.
2. All'interno del perimetro dell'ambito collinare, e quindi anche nelle aree di pertinenza, è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati accessori e l'installazione di strutture, interrate o fuori terra, per la realizzazione di piscine.
3. Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati (che dovranno avere dimensione non superiore a ml 1,50) potranno essere realizzate solo se non richiedano modifiche al piano di giacitura attuale del terreno naturale: non sono ammesse variazioni di pendenza superiori al 5%. L'estensione di tali pavimentazioni sarà definita dal Responsabile del Procedimento, su conforme parere delle Commissioni Edilizia e del Paesaggio, in considerazione dei caratteri dell'intorno e della necessità di mantenere eventuali presenze caratteristiche del contesto ambientale; esse non potranno avere comunque un'estensione complessiva superiore a mq. 30 e non potranno essere realizzate nelle aree pertinenziali dei fabbricati soggetti alla disciplina dei gradi 5 e 6 del precedente art.56.
4. Le intercapedini lungo le murature esterne, realizzate a fini di risanamento dal danno umido, non potranno avere sezione maggiore a ml. 1,00, non dovranno essere accessibili dall'interno e saranno provviste di grigliati di aerazione con dimensioni non superiori a cm 70x150 ciascuno.
5. Per gli accessi esistenti è consentito il rifacimento del manto stradale escludendo tuttavia l'uso dell'asfalto e del calcestruzzo in vista.
6. E' altresì ammessa la realizzazione di modeste rettifiche ai lati della carreggiata e il consolidamento dei manufatti di sostegno dei terrapieni laterali a condizione che non vengano realizzati nuovi tratti di murature a vista.

*Art. 61 Riqualificazione dei percorsi viari di accesso all'ambito collinare*

1. La Tav. 5allegata al PGT individua proposte di intervento per la riqualificazione dei principali percorsi viari interni alle aree urbanizzate in ambito collinare di cui al precedente art. 26.
2. Tali proposte sono riferite sia alle aree pubbliche sia alle superfici private esterne alle recinzioni, che vengono considerate come elementi essenziali per la definizione di un “progetto di suolo” atto a definire un migliore rapporto qualitativo di continuità con i contesti di valore ambientale e paesistico .
3. In tal senso le ipotesi individuate possono essere assunte come componente progettuale planimetrica del “Progetto Preliminare di opera pubblica”, la cui componente relativa alla specificazione dei caratteri funzionali, tecnologici e di fattibilità amministrativa e tecnica, sarà definita con apposita relazione nell'ambito del procedimento di progettazione ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, avendo come riferimento i criteri di intervento esplicitati negli elaborati 5a e 5b del PP.
4. Gli interventi sulle aree private residenziali esterne alle recinzioni potranno essere attuati dalla Pubblica Amministrazione, trattandosi di interventi di “pubblica utilità” ai sensi dell'art. 16 comma 9 della legge 1150/42 e s.m.i.
5. In via alternativa gli interventi su tali aree potranno essere effettuati direttamente dai privati proprietari, sulla base del progetto di suolo predisposto dal Comune, a scomputo dei contributi dovuti per i Permessi di Costruire (contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005), ai sensi e con le modalità di cui all'art. 45 della L.R. 12/2005.
6. Le soluzioni planimetriche individuate negli allegati citati, sono tuttavia da considerarsi come ipotesi orientative di riferimento e potranno essere diversamente definite nell'ambito della progettazione esecutiva degli interventi, a condizione che venga rispettata la finalità di riqualificazione degli spazi urbani.

*Art. 62 Ambiti di naturalità da valorizzare: tutela e valorizzazione della fascia spondale del fiume Serio*

1. Si tratta degli ambiti lungo l'asta del Serio nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con forti connotazioni di naturalità e paesaggistico-ambientali.
2. La valorizzazione di tali ambiti potrà essere effettuata mediante interventi previsti dall'Amministrazione Comunale con appositi progetti di dettaglio.
3. Tali interventi potranno anche essere proposti da privati quali standard qualitativi di Programmi Integrati di Intervento o nell'ambito della "compensazione ambientale" di cui al successivo art. 71.
4. L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui all'art. 71, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di cui al presente articolo o interni al perimetro dell'ambito collinare sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
5. Gli interventi di cui al precedente comma potranno essere effettuati su tali ambiti direttamente dai privati interessati e con le finalità indicate nella medesima deliberazione, mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, mediante l'utilizzo dei medesimi importi ove vengano monetizzati.
6. All'interno della fascia spondale del Fiume Serio è ammessa la possibilità di allocare una struttura di servizio per la fruizione delle aree di naturalità e di valenza paesistica, avente anche funzione di luogo di informazione turistica e per lo svolgimento di attività didattiche e servizi di ristoro.
7. Tale struttura sarà realizzata dalla Pubblica Amministrazione o da altri soggetti, anche privati. In tal caso l'intervento sarà soggetto a convenzionamento, come previsto dall'art. 2, comma 8, della disciplina del Piano dei Servizi.
8. Il fabbricato potrà avere superficie coperta massima di mq 200 e un piano fuori terra. Il progetto dovrà essere valutato con le procedure di cui al precedente art. 12.

*Art. 63 Fasce di protezione e valorizzazione fruitiva del reticolo idrico (torrenti Capla e Gavarnia)*

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitiva del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzare interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata dalla pubblica Amministrazione o con il concorso dell'iniziativa privata, in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi.

*Art. 64 Percorsi di interesse paesistico*

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica presenti sia nell'ambito collinare che lungo la fascia spondale del Serio. Parte di questi tracciati costituisce fondamento dell'organizzazione storica del territorio.
2. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o quei luoghi dai quali si godono viste, o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.
3. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, dovranno rispondere al principio della valorizzazione.
4. Ai luoghi e ai percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
  - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione devono perseguire la valorizzazione e il miglioramento e non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
  - è fatto divieto di apporre elementi 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. 65 Ambiti boscati dell' ambito collinare*

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla tenuta e al miglioramento delle condizioni del patrimonio boschivo.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale, ove approvato.
3. Gli interventi di cui al comma 1 potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco, così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. 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.
8. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
9. Successivamente alla approvazione, da parte della Provincia, 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, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

*Art. 66 Alberi di interesse monumentale*

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale, così come definiti dalla vigente normativa regionale.
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 studio condotto da agronomo specialista 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.

**COMUNE DI VILLA DI SERIO**

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

*Art. 67 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità*

1. Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole, nella definizione degli elementi della “Componente paesistica e delle Reti Ecologiche”, individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando gli elementi della biodiversità e la loro continuità territoriale e funzionale.
2. 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.
3. 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. 68 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale*

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale e minore, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale, la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

*Art. 69 Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche*

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi 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.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione e sono disciplinate dal precedente art. 65.

*Art. 70 Varchi funzionali ai corridoi ecologici*

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 67 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
  - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
  - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

*Art. 71 Compensazione ambientale*

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva e negli interventi edilizi con volumetria superiore a 2000 mc. oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 10% della superficie territoriale dell'intervento.
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 il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione, la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 300 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
4. Con apposita specifica deliberazione, contestualmente o precedentemente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostitutivi per la monetizzazione di cui al precedente comma nonché le modalità specifiche di attuazione della presente norma, anche apportando modifiche alle quantità e alle modalità di cui al precedente comma, senza che queste determinino necessità di preventiva variante al Piano delle Regole.
5. I valori di compensazione dovranno comunque essere rapportati alle classi di sensibilità paesistica delle aree oggetto di intervento.

**COMUNE DI VILLA DI SERIO**

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI  
ELEMENTI SPECIFICI**

*Art. 72 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori*

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

*Art. 73 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 VILLA DI SERIO**

**NORME FINALI E TRANSITORIE**

*Art. 74 Presenze di carattere storico documentario*

1. Le presenze architettoniche, storiche, artistiche documentarie individuate e descritte nella relazione di Piano, individuate e censite dall'allegato E5 "Repertori" del PTCP della provincia di Bergamo e localizzate nell'allegato E5 "Cartografia" del PTCP sono soggette a tutela secondo le disposizioni delle presenti norme.
2. Per gli elementi che non siano stati puntualmente fatti oggetto di prescrizioni normative per essi si applicano i principi della conservazione e della valorizzazione .
3. A tal fine sia e presenze rilevabili che i ritrovamenti nell'ambito degli interventi edilizi o di modificazione dei suoli devono essere segnalati e documentati all'interno dei progetti edilizi, ove già rilevabili, o entro 10 giorni dal ritrovamento.
4. Nel caso di ritrovamenti la segnalazione va effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale entro 10 giorni dal ritrovamento stesso, accompagnata da documentazione fotografica.
5. Entro 15 giorni dal deposito della segnalazione il Responsabile del Procedimento potrà formulare eventuali prescrizioni integrative rivolte a definire l'eventuale obbligo di conservazione e le modalità della stessa.
6. Al fine di conservare le testimonianze e gli elementi storici o di valore documentario nonché tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative ad avvenimenti, dovranno essere mantenute in loco.
7. 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. 75 Fasce e aree di rispetto*

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del Piano.
3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, 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. 76 Realizzazione di strutture temporanee*

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5) del DPR 380/2001 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, 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.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

*Art. 77 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità*

1. È consentita in tutto il territorio comunale, ivi comprese le aree vincolate per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti e 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.
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 al permanere dell'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.
6. Nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti purchè normati da apposita convenzione.

*Art. 78 Inammissibilità di deroghe*

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. 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. Gli edifici e i manufatti esistenti all'atto dell'adozione del PGT potranno mantenere l'attuale destinazione d'uso fino al momento dei previsti interventi di riconversione edilizia e/o urbanistica.
4. A tal fine potranno essere fatti oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione delle parti interne con l'esclusione di qualsiasi interventi di demolizione che preveda ricostruzioni anche parziali dei manufatti demoliti.

Indice

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole .....	2
Art. 2 Modalità di attuazione .....	3
Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa .....	5
Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici.....	6
Art. 5 Lotti liberi.....	11
Art. 6 Lotto funzionale .....	12
Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi .....	13
Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole .....	15
Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori.....	16
Art. 10 Titolo edilizio convenzionato .....	17
Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi .....	20
Art. 12 Progetti preliminari.....	21
Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR .....	23
Art. 14 Destinazioni d'uso.....	25
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti .....	27
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale .....	33
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Art. 18 Interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione (Centro Storico).....	37
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione.....	39
Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità .....	42
Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione .....	44
Art. 22 Ambito di prossimità del Centro Storico soggetto a Piano Preliminare di Coordinamento d'Area.....	45
Art. 23 Perimetro dell'ambito di centralità e dei servizi di valenza attrattiva.....	47
Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi.....	48
Art. 25 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica .....	49
Art. 26 Interventi nelle zone edificate in ambito collinare.....	51
Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera .....	53
Art. 28 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori .....	54
Art. 29 Comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee.....	55
Art. 30 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riqualificazione e/o riconversione.....	56
Art. 31 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso e comparti urbani a media densità in corso di attuazione.....	58
Art. 32 Aree di verde privato di valenza ambientale .....	59
Art. 33 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	60
Art. 34 Orti urbani .....	62
Art. 35 Tettoie nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini.....	63
Art. 36 Caratteri urbanistici .....	65
Art. 37 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi .....	66
Art. 38 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari.....	68
Art. 39 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure .....	70
Art. 40 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento .....	71
Art. 41 Tessuto insediativo con presenza di attrezzature tecnologiche speciali (centrale Italgem) .....	72
Art. 42 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali .....	73
Art. 43 Aree con previsioni confermate per attrezzature ed impianti tecnologici.....	74
Art. 44 Edifici a destinazione produttiva interni al perimetro dell'ambito collinare .....	75
Art. 45 Area di deposito inerti .....	77
Art. 46 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali.....	79
Art. 47 Definizione delle tipologie commerciali .....	81
Art. 48 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	83
Art. 49 Correlazione dei procedimenti.....	85
Art. 50 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....	87
Art. 51 Parcheggi delle attività commerciali .....	89
Art. 52 Attività agricole.....	92
Art. 53 Attività florovivaistiche e orticole- Vivai.....	93

Art. 54 Principi di carattere generale .....	95
Art. 55 Ambito collinare di particolare valenza paesistico ambientale soggetto ad interventi di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale e insediamenti sparsi .....	97
Art. 56 Intervento sugli edifici esistenti nell'ambito collinare .....	99
Art. 57 Giudizio di globalita' per gli interventi sull'edilizia esistente in ambito collinare .....	103
Art. 58 Metodologia degli interventi .....	104
Art. 59 Destinazione d'uso degli edifici esistenti nell'ambito collinare .....	107
Art. 60 Aree di pertinenza e fabbricati accessori .....	109
Art. 61 Riqualificazione dei percorsi viari di accesso all'ambito collinare .....	110
Art. 62 Ambiti di naturalità da valorizzare: tutela e valorizzazione della fascia spondale del fiume Serio .....	111
Art. 63 Fasce di protezione e valorizzazione fruttiva del reticolo idrico (torrenti Capla e Gavarnia) .....	112
Art. 64 Percorsi di interesse paesistico .....	113
Art. 65 Ambiti boscati dell' ambito collinare .....	114
Art. 66 Alberi di interesse monumentale .....	115
Art. 67 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	117
Art. 68 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale .....	118
Art. 69 Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche .....	119
Art. 70 Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....	120
Art. 71 Compensazione ambientale .....	121
Art. 72 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori.....	123
Art. 73 Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	124
Art. 74 Presenze di carattere storico documentario .....	126
Art. 75 Fasce e aree di rispetto .....	127
Art. 76 Realizzazione di strutture temporanee.....	129
Art. 77 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità.....	130
Art. 78 Inammissibilità di deroghe .....	131