



COMUNE DI URGNANO

Provincia di Bergamo

Via Cesare Battisti, 74 – Urganano – Tel. 035/4871511
Codice Fiscale: 80025650161 Partita IVA: 00655260164
pec@pec.urgnano.eu

Coordinamento e Progettazione:

arch. Marco Lameri

via Lombardia 18 - 24022 Alzano Lombardo
info@lameri.net

urb. Andrea Caldiroli

via G. Tiepolo - Seriate
a.caldirol@gmail.com

arch. Dario Frigoli

via Borgo Palazzo - 24125 Bergamo
dfrigoli@libero.it

con

dott. Edoardo Lameri

Valutazione Ambientale Strategica:

ing. Matteo Locatelli
SAI PROGETTI SRL

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA E INDICAZIONI STRATEGICHE

ELABORATO

PGT02

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

serie avvisi e concorsi ____ n. _____

ELENCO ELABORATI

ELABORATI UNIFICATI

PGT 01	Relazione
	– Quadro Conoscitivo e Ricognitivo
	– Piano di Governo del Territorio
PGT 02	Normativa e indicazioni strategiche
	– Normativa del Piano dei Servizi
	– Normativa del Piano delle Regole
	– Criteri Normativi del Documento di Piano

DOCUMENTO DI PIANO

QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

QCR 01	PTCP – Geologia, ambiente ed aree protette	1/35.000
QCR 02	PTCP – Territorio e infrastrutture	1/35.000
QCR 03	Rete verde	1/10.000
QCR 04	Uso del suolo e valore del suolo agricolo	1/10.000
QCR 05	Aree agricole nello stato di fatto e ambiti agricoli strategici	1/10.000
QCR 06	Litologia e geomorfologia	1/10.000
QCR 07	Pedologia	1/50.000
QCR 08	Evoluzione uso del suolo – DUSAF	1/20.000
QCR 09	Tessuti urbani	1/10.000 - 1/20.000
QCR 10	Carta della sensibilità paesistica	1/5.000
QCR 11	Vincoli e tutele	1/5.000

DOCUMENTO DI PIANO

DP 01	Quadro strategico	1/5.000
DP 02	Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione	

PIANO DEI SERVIZI

PdS 01	Stato di fatto e di progetto	1/5.000
PdS 02	Rete Ecologica Comunale (REC)	1/5.000

PIANO DELLE REGOLE

PdR 01	Azzonamento generale	1/5.000
PdR 02	Azzonamento:	
	– PdR 2.1 Azzonamento	1/2.000
	– PdR 2.2 Azzonamento	1/2.000
	– PdR 2.3 Azzonamento	1/2.000
	– PdR 2.4 Azzonamento	1/2.000
	– PdR 2.5 Azzonamento	1/2.000
	– PdR 2.6 Azzonamento	1/2.000
PdR 03	Disciplina degli interventi in Zona A	1/1.000
PdR 04	Carta del consumo di suolo	1/10.000
PdR 05	Ambiti agricoli strategici – Prima proposta di rettifica	1/2.000 - 1/5.000

**NORMATIVA
DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)**

TITOLO I – REGOLE GENERALI	5
Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	5
Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO	5
Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L’INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO	5
Art. PdS 04 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	6
Art. PdS 05 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	7
TITOLO II – SERVIZI PRIMARI	8
Art. PdS 06 DEFINIZIONE	8
CAPO I – SERVIZI TECNOLOGICI	8
Art. PdS 07 ZONA F8 – SERVIZI TECNOLOGICI	8
Art. PdS 08 IMPIANTI TELEFONIA ED EMITTENZA RADIO/TELEVISIVA	8
Art. PdS 09 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA	9
CAPO II – SERVIZI PER LA MOBILITÀ	9
Art. PdS 10 DEFINIZIONE E COMPONENTI	9
Art. PdS 11 ZONA F7 – PARCHEGGI	9
Art. PdS 12 SERVIZI PER LA MOBILITÀ	11
Art. PdS 13 NUOVE INFRASTRUTTURE - CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA	12
Art. PdS 14 FASCE DI RISPETTO STRADALE E CORRIDOI DI SALVAGUARDIA	12
Art. PdS 15 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ	13
Art. PdS 16 VERDE DI MITIGAZIONE	13
TITOLO III – SERVIZI SECONDARI	15
Art. PdS 17 SERVIZI SECONDARI	15
Art. PdS 18 ZONA F1 – SERVIZI PER L’ISTRUZIONE; ZONA F2 – EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI; ZONA F3 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	15
Art. PdS 19 ZONA F4 – VERDE SPORTIVO	15
Art. PdS 20 ZONA F5 – PARCHI E GIARDINI	15

Art.	PdS 21 ZONA F6 – SERVIZI CIMITERIALI	16
Art.	PdS 22 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI	16
TITOLO IV – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		17
Art.	PdS 23 DEFINIZIONI E PRINCIPI	17
Art.	PdS 24 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE	17
ART.	PdS 25 ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ	17
Art.	PdS 26 ALLOGGI PER ANZIANI	17
TITOLO V – SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE		19
Art.	PdS 27 PARCO REGIONALE DEL SERIO	19
Art.	PdS 28 RETE ECOLOGICA COMUNALE	19

TITOLO I – REGOLE GENERALI

Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità della vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale assicurando, a supporto delle funzioni insediative, un'adeguata dotazione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

2. Gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole (PdR).

3. Per quanto non disciplinato dalla presente Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata, il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), la Normativa del Piano delle Regole e i Criteri Normativi del Documento di Piano.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

4. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

▪ PdS 01	Stato di fatto e di progetto	1/5.000
▪ PdS 02	Rete Ecologica Comunale (REC)	1/5.000
▪ PGT 02	Normativa e indicazioni strategiche	
	– Normativa del Piano dei Servizi	
	– Normativa del Piano delle Regole	
	– Criteri Normativi del Documento di Piano	

Nell'attuazione degli interventi devono comunque essere rispettate le prescrizioni di cui alle seguenti tavole del PGT:

▪ QCR 10	Carta della sensibilità paesistica	1/5.000
▪ QCR 11	Vincoli e tutele	1/5.000
▪ DP 01	Quadro strategico	1/5.000
▪ DP 02	Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione	
▪ PdR 03	Disciplina degli interventi in Zona A	1/1.000

Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

1. Il Piano dei Servizi identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento del bisogno di servizi. I Servizi possono essere pubblici o di uso pubblico (di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico) e si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di Edilizia Residenziale Pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale.

Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

1. Iniziative, interventi e attività dei privati possono essere assimilate al Servizio pubblico e rientrano nella dotazione di Servizi se sottoposti a Convenzione e/o ad Atto di asservimento, che fra l'altro devono garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:

- riconoscimento/accreditamento tramite verifica dei requisiti di idoneità da parte di Enti competenti in materia (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure realizzazione e/o gestione da

parte di Enti appartenenti al III Settore, o gestione da parte di Società a partecipazione pubblica, o presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione, o realizzazione in concessione pubblica;

- tariffe, orari e modalità di fruizione pubblica che garantiscano accessibilità, anche economica, a tutte le categorie di utenza in analogia ad analoghe tipologie di Servizio pubblico;
- asservimento delle aree e/o delle strutture all'attività di servizio;
- impegno al mantenimento della destinazione d'uso;
- indicazione delle aree da cedere al Comune o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
- indicazione dei soggetti responsabili della gestione e della manutenzione e definizione di un programma finanziario che specifichi compiti, responsabilità e impegno a sostenere i costi relativi;
- congrue garanzie finanziarie.

2. La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica può essere affidata tramite Convenzione o Concessione all'iniziativa privata. In tal caso il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo un progetto conforme alle esigenze del Comune e/o assume la gestione del Servizio.

3. Qualora il Servizio privato convenzionato sia un Servizio dovuto ai sensi della presente Normativa del Piano dei Servizi, la convenzione deve avere durata perpetua.

Art. PdS 04 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il titolo abilitativo per gli interventi previsti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione previsti per Legge.

2. Gli interventi di nuova costruzione che comportano la sottrazione di superfici agricole sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5% e il 5%, da destinare a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Il Comune determina, con apposita deliberazione della Giunta comunale e nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente, il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione e il valore della monetizzazione dei servizi.

3. Con la medesima deliberazione la Giunta comunale può prevedere motivate riduzioni del contributo di costruzione, con particolare riferimento a:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana;
- interventi di edilizia residenziale convenzionata e interventi disciplinati dal Titolo IV della presente Normativa del Piano dei Servizi;
- interventi caratterizzati da elevate prestazioni energetiche e ambientali.

Restano ferme le eventuali maggiorazioni del contributo di costruzione previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento a quelle connesse al consumo di suolo di cui alla D.G.R. 8/8757/2008 e successive modificazioni, nonché alle disposizioni di cui all'articolo 43, comma 2-sexies della L.R. 12/2005, oltre alle differenziazioni determinate ai sensi degli articoli 16 e 17 del D.P.R. 380/2001.

4. Nell'ambito dei procedimenti di pianificazione attuativa e negli interventi edilizi diretti convenzionati le opere di urbanizzazione primaria, strettamente connesse e necessarie all'attuazione dell'intervento e/o quelle previste dal PGT, dovranno essere assolte integralmente a

carico dei soggetti attuatori anche qualora il costo di realizzazione delle stesse risulti superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione.

Art. PdS 05 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.

Tutti gli interventi sono subordinati alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle "Norme Geologiche di Piano" dell' "Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica", approvati in concomitanza con il PGT.

2. Documento semplificato del rischio idraulico comunale

Il documento semplificato del rischio idraulico comunale contiene la valutazione semplificata delle condizioni di pericolosità idraulica, sulla base delle quali sono state individuate le misure strutturali e non strutturali da adottare sia a livello comunale che locale da attivare secondo quanto stabilito dal Regolamento Regionale dell'invarianza idraulica ed idrologica.

In attuazione del Regolamento Regionale n. 7/2017 e successive modifiche e integrazioni, il Piano dei Servizi recepisce i contenuti del Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DoSRI) e della relativa Tavola 06 – Carta degli interventi strutturali per l'invarianza idrologico-idraulica a scala comunale.

La citata Tavola 6 del DoSRI individua le aree idonee alla realizzazione di opere strutturali finalizzate alla gestione delle acque meteoriche, alla laminazione delle portate, alla filtrazione e dispersione nel sottosuolo, nonché alla raccolta e regolazione dei deflussi superficiali, che costituiscono riferimento per la programmazione e realizzazione degli interventi necessari all'attuazione delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica.

La realizzazione delle opere previste dal DoSRI all'interno di aree destinate dal Piano dei Servizi a verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche o altri servizi di interesse pubblico è sempre ammessa e non costituisce variante agli strumenti urbanistici, purché sia garantita la permanenza della funzione pubblica principale dell'area e la compatibilità dell'intervento con la destinazione urbanistica vigente.

Restano ferme le competenze degli enti preposti e l'applicazione delle disposizioni contenute nella normativa statale e regionale vigente in materia di gestione delle acque meteoriche, invarianza idraulica e difesa del suolo.

TITOLO II – SERVIZI PRIMARI

Art. PdS 06 DEFINIZIONE

1. I Servizi primari sono l'insieme di opere, infrastrutture, impianti tecnologici e relative aree di pertinenza, necessari alle attività previste nel territorio: infrastrutture per la viabilità, spazi di sosta e di parcheggio, rete fognaria e di depurazione, smaltimento rifiuti, pubblica illuminazione, reti e impianti tecnologici e di servizio (acqua, energia elettrica, gas, telefono, trasmissione dati, ecc.).
2. Tutti gli interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano, sia su immobili esistenti che di nuova costruzione, sono subordinati alla verifica dell'esistenza e/o alla formazione dei Servizi primari necessari.

CAPO I – SERVIZI TECNOLOGICI

Art. PdS 07 ZONA F8 – SERVIZI TECNOLOGICI

1. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua gli ambiti destinati ai servizi tecnologici. La localizzazione di impianti tecnologici di livello comunale e/o sovracomunale avviene in base alla legislazione vigente.
2. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.

Art. PdS 08 IMPIANTI TELEFONIA ED EMITTENZA RADIO/TELEVISIVA

1. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua gli impianti esistenti per telefonia o emittenza radio/televisiva. La nuova installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per telefonia e di impianti per l'emittenza radio e televisiva è subordinata alle seguenti disposizioni:
 - distanza minima di 200 m dai Servizi Secondari, con l'esclusione del cimitero;
 - adeguata recinzione dell'area;
 - relazione scientifica in merito al campo elettromagnetico prodotto nelle varie condizioni d'utilizzo e consegna ai residenti e ai lavoratori prossimi all'impianto di manuale di informazione;
 - modalità per il controllo periodico delle emissioni da parte delle autorità sanitarie;
 - verifica dell'impatto paesistico, in ottemperanza ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole;
 - nullaosta delle autorità sanitarie sovraordinate (Arpa, Ats, ecc.);
 - atto unilaterale d'obbligo (AUO) contenente anche l'impegno allo spostamento dell'impianto, a propria cura e spese, qualora gli Enti competenti rilevino violazioni dei contenuti del titolo abilitativo e qualora lo dispongano le autorità sanitarie ai fini della tutela della salute.
2. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

Art. PdS 09 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. In prossimità di Servizi secondari, zone residenziali ed edifici adibiti a permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, devono essere rispettati i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa statale vigente in materia di campi elettromagnetici.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate ai sensi del D.M. 29 maggio 2008 e successive modificazioni, sulla base della distanza di prima approssimazione (DPA) comunicata dal gestore dell'impianto. Le fasce di rispetto eventualmente indicate negli elaborati del PGT hanno carattere ricognitivo e devono essere verificate con gli Enti competenti e con il gestore dell'infrastruttura in relazione alla tipologia e all'effettiva configurazione dell'impianto.
3. Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le disposizioni della normativa vigente.

CAPO II – SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art. PdS 10 DEFINIZIONE E COMPONENTI

1. La Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” individua quali Servizi per la mobilità l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità (esistenti, da adeguare e di progetto) e comprendono attrezzature e ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento:

- parcheggi;
- attrezzature per la viabilità e la mobilità pedonale e ciclo-pedonale;
- attrezzature di servizio alla mobilità;
- verde di mitigazione e ambientazione, piazze, slarghi, ecc.

Art. PdS 11 ZONA F7 – PARCHEGGI

1. La Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” individua i parcheggi pubblici o di uso pubblico funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle funzioni distribuite nel territorio. Le aree a parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati e devono essere adeguatamente alberate.

2. Nei parcheggi pubblici o di uso pubblico di nuova realizzazione o oggetto di riqualificazione deve essere garantita la predisposizione per l'installazione di punti di ricarica per veicoli elettrici; l'installazione effettiva di una quota di colonnine di ricarica potrà essere definita in sede progettuale in relazione alla dimensione dell'intervento e al contesto urbano di riferimento.

3. Il PdS stabilisce come segue la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico e demanda al progetto la precisazione della loro configurazione.

Gli interventi di nuova costruzione, di integrale demolizione e ricostruzione, e di modifica delle destinazioni d'uso tra le diverse categorie funzionali, devono garantire la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, fatti salvi eventuali maggiori standard previsti dalla normativa statale o regionale di settore.

- Per le destinazioni residenziali 15 mq/50 mq SL
- Per le destinazioni commerciali

- esercizio di vicinato (fino a 150 mq di Superficie di vendita) 50% SL
- media struttura di vendita (fino a 1.500 mq di superficie di vendita) 100% SL

La SL di riferimento è determinata al netto delle superfici destinate a deposito o magazzino, purché costituenti locali autonomi e stabilmente destinati a tale funzione, non accessibili al pubblico, fisicamente separati dall'area di vendita e privi di comunicazione diretta con la stessa, fatto salvo il collegamento funzionale riservato al personale.

Sono esclusi dall'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico gli interventi ricadenti in ambiti già oggetto di piano attuativo approvati convenzionato per i quali le dotazioni territoriali risultino già realizzate, cedute o monetizzate al Comune, ancorché il piano attuativo sia scaduto e le aree siano classificate dal presente PGT come zone B1.

- Per le destinazioni produttive 10% SL
- Per le destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, turistiche e ricettive, ecc.
 - nelle zone A 20% SL
 - nelle altre zone 75% SL
- Per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
 - nelle zone A 20% SL
 - nelle altre zone 100% SL

4. Per le destinazioni commerciali in media struttura di vendita non è ammessa la monetizzazione della dotazione a parcheggio, ad eccezione di quelle localizzate in Zona A – Centro storico.

5. In Zona A – Centro storico, in considerazione della consolidata configurazione morfologica del tessuto urbano e della limitata disponibilità di aree idonee, in deroga alle dotazioni stabilite al precedente comma 3, non è richiesta né la realizzazione né la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per interventi edilizi che prevedano, con riferimento all'intervento nel suo complesso, una superficie lorda complessiva destinata alle funzioni sotto elencate non superiore ai limiti dimensionali indicati:

- per gli esercizi di vicinato;
- per le attività terziarie e direzionali con SL non superiore a 250 mq;
- per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con SL non superiore a 150 mq.

I limiti dimensionali si intendono riferiti alla superficie lorda complessivamente prevista nell'ambito del medesimo intervento edilizio, anche qualora articolata in più unità immobiliari.

Resta fermo il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e accessibilità.

Per le medie strutture di vendita ammesse in Zona A, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere monetizzata, in tutto o in parte, in considerazione della specificità morfologica del tessuto storico e della presenza di parcheggi pubblici esistenti nel contesto urbano.

6. Nei casi diversi da quelli disciplinati dai precedenti commi 4 e 5 la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere monetizzata, in tutto o in parte, previa valutazione motivata dell'Amministrazione comunale, qualora, sulla base di documentata analisi trasportistica e di accessibilità, sia dimostrata l'eccedenza della dotazione rispetto al fabbisogno generato dall'intervento, anche in relazione alla dotazione complessiva del contesto territoriale e alla presenza di parcheggi pubblici esistenti o programmati.

7. Nei Piani Attuativi, nei Permessi di Costruire convenzionati e negli altri strumenti urbanistici di dettaglio comunque denominati, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è definita

dallo strumento attuativo, fermo restando che non può in ogni caso risultare inferiore alla dotazione minima stabilita dal presente articolo.

Per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Rigenerazione, la dotazione è stabilita dalle rispettive “Schede d’Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione”, che disciplinano anche le modalità di assolvimento.

8. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzati anche in edifici a uno o più piani fuori terra o in sottosuolo. In tal caso la superficie realizzata come dotazione territoriale non viene compresa nel calcolo della SL ammessa nella zona di intervento.

9. All’interno delle aree classificate come Zona F7 – Parcheggi è ammessa la possibilità di localizzare volumetrie private derivanti da trasferimento di diritti edificatori insistenti su altre aree, anche a seguito di demolizione di edifici esistenti, purché mediante convenzione che garantisca quantomeno:

- che la dotazione complessiva di parcheggi pubblici o di uso pubblico prevista dal Piano sia integralmente mantenuta;
- che la superficie di parcheggio interessata dalla localizzazione delle volumetrie private sia contestualmente ricostituita, in misura almeno equivalente sotto il profilo quantitativo e funzionale, all’interno del medesimo ambito o in altra area destinata a servizi dal PGT;
- che sia assicurata la piena funzionalità della dotazione di parcheggi, oltre a quella eventualmente dovuta in relazione all’intervento;
- che l’intervento sia compatibile sotto il profilo funzionale, urbanistico e paesaggistico.

L’attuazione secondo le modalità di cui al presente comma non costituisce variante al PGT, qualora sia garantita l’invarianza quantitativa delle dotazioni di servizi previste dal Piano.

Art. PdS 12 SERVIZI PER LA MOBILITÀ

1. La Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” individua i tracciati esistenti e di nuovo impianto e i relativi spazi accessori. L’indicazione grafica del tracciato indicato di strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell’opera.

2. Il territorio è dotato di una rete articolata e integrata di percorsi pedonali e ciclabili, rappresentata nella Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto”, che assume valore unitario di quadro ricognitivo e strategico, senza distinzione tra elementi esistenti e di previsione.

Tale rete è finalizzata a mettere in relazione i diversi ambiti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano, nonché a integrarsi con la rete provinciale.

La rappresentazione grafica dei tracciati ha valore indicativo e non conformativo: in sede di progettazione potrà essere modificata l’esatta localizzazione, configurazione e caratteristiche dei percorsi, fermo restando il rispetto delle connessioni funzionali individuate dal Piano.

L’individuazione cartografica assume invece valore prescrittivo in relazione ai punti di origine e destinazione e alle connessioni da garantire tra i diversi ambiti del territorio.

L’Amministrazione definisce e aggiorna lo schema generale della rete, anche mediante specifici strumenti di settore, promuovendo in particolare:

- il recupero e la valorizzazione dei percorsi di antica formazione, sia nel tessuto urbanizzato sia negli spazi aperti;
- l’integrazione con la rete ciclopedonale provinciale e sovracomunale;
- il miglioramento della sicurezza, accessibilità e riconoscibilità dei percorsi.

I progetti delle singole opere definiscono in via definitiva ubicazione, tracciato, caratteristiche dimensionali, materiali ed elementi di inserimento paesaggistico, assicurando la continuità funzionale della rete e il collegamento tra i poli individuati.

3. La Tavola PdS 01 può individuare anche strade private, ivi comprese quelle assoggettate a servitù di uso pubblico. Tali infrastrutture non costituiscono Servizi primari, salvo diverso convenzionamento, e restano a carico dei proprietari per quanto attiene alla realizzazione, manutenzione e gestione, comprese le reti impiantistiche.

Art. PdS 13 NUOVE INFRASTRUTTURE - CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

1. I nuovi tracciati devono essere oggetto di attenta progettazione, volta a minimizzare l'impatto ambientale e paesaggistico. Gli interventi infrastrutturali a rete, stazioni di servizio, parcheggi, raccordi viari, viabilità podereale e accessi ai nuclei esistenti sono assoggettati a valutazione paesistica ai sensi della Disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole e, ove ricorrano i presupposti di legge, al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. Gli interventi devono prevedere adeguate opere di mitigazione e inserimento ambientale, con uso di materiali e soluzioni coerenti con il contesto.

2. In sede di progettazione di nuovi tracciati viari di rilevante impatto dimensionale, anche se previsti da strumenti sovraordinati, devono essere individuate idonee fasce di attenzione paesistica finalizzate all'attenuazione degli effetti percettivi e ambientali.

All'interno delle fasce di attenzione:

- gli interventi edilizi restano disciplinati dalle norme di zona del PGT, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche del contesto;
- eventuali ampliamenti sono subordinati a valutazione paesistica riferita alla percezione del fondale agrario o naturale;
- deve essere mantenuta e, ove possibile, potenziata la vegetazione arborea;
- le opere fuori terra e le modifiche morfologiche devono garantire un corretto inserimento paesistico.

Art. PdS 14 FASCE DI RISPETTO STRADALE E CORRIDOI DI SALVAGUARDIA

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto stradale stabilite dalla legislazione vigente. All'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente gli interventi e le opere consentiti dalla normativa vigente, con il nullaosta o l'autorizzazione da parte degli Enti competenti.

2. Le fasce di rispetto stradale devono essere preferibilmente sistemate a verde con funzione paesaggistica ed ecologica o a parcheggi alberati, e, ove necessario in relazione ai livelli di esposizione acustica, mediante l'inserimento di barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole.

3. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada, in relazione alla quale si determinano le relative fasce di rispetto. Le fasce di rispetto eventualmente indicate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e devono essere puntualmente verificate rispetto alla classificazione dell'infrastruttura e alle prescrizioni del Codice della Strada.

4. Le Tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano il corridoio di salvaguardia per la Variante della Sp 591. All'interno di tale corridoio non sono ammesse nuove costruzioni, neppure da parte di soggetti aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005. All'interno del Corridoio, sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria; gli interventi di

manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia sono ammessi previa sottoscrizione, da parte del proprietario, di atto unilaterale d'obbligo con cui dichiara la non indennizzabilità delle opere realizzate e di eventuali incrementi di valore ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

Art. PdS 15 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

1. La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità, ivi compresi gli impianti per la distribuzione di carburanti tradizionali e le stazioni di ricarica per veicoli elettrici, deve essere conforme alla legislazione vigente in materia e deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ogni struttura o apparecchiatura infissa deve rispettare le distanze previste dal Codice della Strada e dalla normativa vigente;
- sono ammesse, purché strettamente connesse e funzionali all'attività principale, attrezzature accessorie quali autofficine e bar di dimensioni complessivamente non superiori a 250 mq di SL con altezza massima di 4,5 metri e gli impianti di lavaggio.

In assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie.

Le stazioni di ricarica per veicoli elettrici possono essere realizzate anche in assenza di impianti per la distribuzione e il deposito carburante e sono ammesse quali attrezzature autonome di servizio alla mobilità, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada e della normativa vigente in materia di sicurezza, accessibilità e connessione alla rete elettrica.

2. Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste opere di mitigazione paesaggistica e ambientale, quali schermature vegetali e adeguata sistemazione delle superfici permeabili.

3. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del Piano dei Servizi che risultino non conformi alle presenti disposizioni, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione necessari alla sicurezza e alla funzionalità degli impianti, nonché gli interventi di adeguamento alla presente disciplina. Non sono ammessi interventi di ampliamento o trasformazione che comportino un incremento della situazione di non conformità.

Art. PdS 16 VERDE DI MITIGAZIONE

1. In occasione della realizzazione o riqualificazione di infrastrutture viarie devono essere previste opere di mitigazione e ambientazione finalizzate alla riduzione degli impatti generati dal traffico. Tali opere sono realizzate prevalentemente mediante sistemazioni a verde, modellazione del suolo con funzione paesaggistica ed ecologica ed eventuale installazione di barriere antirumore.

2. Gli interventi di mitigazione e ambientazione comprendono:

- il mantenimento e la manutenzione delle alberature esistenti e la realizzazione di fasce alberate con essenze autoctone.
- i movimenti di terra necessari alla realizzazione di dune alberate, adeguatamente progettate per il corretto deflusso e assorbimento delle acque piovane;
- l'installazione di barriere antirumore;
- la sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat florofaunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali, progettata sulla base di indicazioni di specialisti naturalisti.

Le indicazioni sopra elencate costituiscono un orientamento di progetto e devono opportunamente essere sviluppate nei progetti esecutivi. Tutti gli interventi sono parte integrante dell'opera

infrastrutturale e il Comune può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto preventivamente concordato.

3. Le aree destinate alla mitigazione non possono essere utilizzate per l'installazione di impianti pubblicitari o attrezzature per il tempo libero, salvo modesti interventi connessi ad aree di sosta.

TITOLO III – SERVIZI SECONDARI

Art. PdS 17 SERVIZI SECONDARI

1. I Servizi Secondari sono l'insieme di servizi ed attrezzature necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità: edifici per l'istruzione, sedi comunali, edifici di culto e per servizi religiosi, impianti sportivi, servizi civici, centri sociali, attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, aree verdi e cimiteri, ecc.
2. Il PdS non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di Servizio Secondario, in quanto la dimensione dell'attrezzatura necessaria alla corretta funzionalità del Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto, sulla base dei bisogni effettivi, delle normative vigenti in materia e dell'eventuale Convenzione.
3. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti, agli aspetti logistici e alle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi dell'ambito territoriale di riferimento destinati ad altre tipologie di utenti. Lo studio deve dimostrare la sostenibilità della localizzazione in rapporto alla rete della mobilità e alla dotazione di sosta esistente.
4. In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità della sistemazione degli spazi aperti e controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti.

Art. PdS 18 ZONA F1 – SERVIZI PER L'ISTRUZIONE; ZONA F2 – EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI; ZONA F3 – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

1. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua:
 - le Zone F1 "Servizi per l'istruzione", destinate ad accogliere edifici e attrezzature per l'istruzione;
 - le Zone F2 "Edifici di culto e per servizi religiosi", disciplinate secondo la definizione dell'articolo 71 della LR 12/2005.
 - le Zone F3 "Servizi di interesse comune", destinate a sede di pubbliche amministrazioni, ad attività socio-culturali, ricreative (centri sociali, circoli ed associazioni, sedi di riunione e di spettacolo, ...) a case di cura, a servizi sanitari e ambulatoriali, a servizi di assistenza, a sede di istituzioni culturali, ad attività per la preparazione professionale, ecc.;

Art. PdS 19 ZONA F4 – VERDE SPORTIVO

1. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua le aree per il Verde Sportivo, destinate alla conservazione e alla creazione di attrezzature per lo svago e lo sport, che possono accogliere tutte le attrezzature necessarie alla funzionalità dei servizi insediati oltre che attrezzature per la sede di società sportive e attrezzature per il ristoro e la somministrazione, strettamente connesse alla funzione sportiva.

Art. PdS 20 ZONA F5 – PARCHI E GIARDINI

1. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua le aree per Parchi e giardini pubblici, destinate alla conservazione e alla formazione di parchi e giardini, che possono accogliere

attrezzature e impianti per attività ricreative e a carattere sociale e per la ristorazione e somministrazione, nei limiti strettamente funzionali alla fruizione del parco.

Art. PdS 21 ZONA F6 – SERVIZI CIMITERIALI

1. La Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” individua l’area destinata ai Servizi cimiteriali e le relative fasce di rispetto, definite in base agli elaborati approvati dagli Enti competenti.

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero e a fascia di rispetto. Possono essere attrezzate a parco, parcheggio e luoghi per il raccoglimento, sono soggette all’obbligo di buona conservazione e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l’onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti, previa sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo di non indennizzabilità.

Art. PdS 22 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

1. In base all’art. 9 della LR 12/2005 e alle analisi del fabbisogno, negli strumenti attuativi (PA, PR, PII, ecc.) e nei Permessi di Costruire Convenzionati, la dotazione di Servizi Secondari non può in ogni caso risultare inferiore ai seguenti minimi:

- residenza: non inferiore a 18,00 mq ad abitante, calcolando 1 abitante teorico ogni 150 mc;
- produttivo, terziario, direzionale, commerciale: Servizi a Verde nella misura del 20% della SL prevista dall’intervento.

In “Zona A – Centro storico” non è richiesta la dotazione di Servizi Secondari per gli esercizi di vicinato.

2. La dotazione di Servizi Secondari può essere monetizzata, in tutto o in parte, qualora la Giunta Municipale, con atto motivato, ritenga che la cessione o realizzazione diretta non sia funzionale rispetto all’organizzazione del sistema dei servizi, tenuto conto della dotazione esistente e delle previsioni del Piano dei Servizi.

Per le medie strutture di vendita localizzate in Zona A – Centro storico, la monetizzazione costituisce modalità ordinaria di assolvimento della dotazione, salvo diversa valutazione motivata dell’Amministrazione.

Sono comunque esclusi dall’obbligo della dotazione di servizi secondari gli interventi ricadenti in ambiti già oggetto di piano attuativo convenzionato per i quali le dotazioni territoriali risultino già realizzate, cedute o monetizzate, ancorché il piano attuativo sia scaduto e le aree siano classificate dal presente PGT come zone B1.

3. Per gli Ambiti di Trasformazione (AT) e per gli Ambiti di Rigenerazione (AR), la dotazione è stabilita dalle relative Schede d’Intervento, che disciplinano anche le modalità di assolvimento.

TITOLO IV – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. PdS 23 DEFINIZIONI E PRINCIPI

1. Al fine di incrementare il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica e di allentare la tensione sociale il Piano dei Servizi:

- incentiva l'iniziativa privata, con incrementi premiali della SL ammessa dalle specifiche norme di zona, quando fornisce:
 - alloggi a destinazione sociale;
 - alloggi con patto di solidarietà;
 - alloggi per anziani.

In ogni caso, la somma delle superfici non computate e delle superfici premiali non può determinare un incremento superiore al 30% della SL ammessa dagli indici di zona.

Gli interventi realizzati ai sensi dei successivi articoli PdS 24, 25 e 26 possono beneficiare delle eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione stabilite ai sensi del comma 3 del precedente articolo PdS 04.

2. La Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" individua gli edifici destinati totalmente o parzialmente a residenza sociale o convenzionata, per i quali valgono le prescrizioni delle specifiche convenzioni.

Art. PdS 24 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

1. Il Piano dei Servizi promuove la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con prezzo di vendita convenzionato; alloggi a canone di locazione convenzionato; alloggi, posti letto e minialloggi per l'accoglienza e la residenza di emergenza e temporanea, ecc.

Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, la SL destinata ad alloggi a destinazione sociale non è computata ai fini del calcolo della SL ammessa, entro il limite massimo del 20% della SL prevista dalle norme di zona.

2. Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

ART. PdS 25 ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ

1. Il Piano dei Servizi promuove la diffusione nel territorio di microservizi di iniziativa privata e solidale: spazi per attività di tipo sociale (spazio infanzia, soggiorno diurno per anziani, sala riabilitazione, sala giochi, lavanderia, dispensa per gli acquisti di gruppi di acquisto solidale, attrezzature per orti, ecc.), e spazi per attività di tipo culturale, sportivo e ricreativo (stanza hobby, biblioteca, sala multimediale, tea room, sala feste, spazi per attività sportive, ecc.).

2. La SL destinata agli spazi e alle attività definite al precedente comma 1 non viene computata nel calcolo della SL ammessa in applicazione delle specifiche norme di Zona, purché non superi il 15% della SL ammessa.

3. Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

Art. PdS 26 ALLOGGI PER ANZIANI

1. Il Piano dei Servizi favorisce, tramite incentivi premiali, la formazione di alloggi per anziani e di alloggi protetti per anziani.

Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi per anziani, la SL destinata ad alloggi per anziani non è computata ai fini del calcolo della SL ammessa, entro il limite massimo del 25% della SL prevista dalle norme di zona.

2. Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

TITOLO V – SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. PdS 27 PARCO REGIONALE DEL SERIO

1. Le Tavole PdR 02 “Azzonamento” individuano il perimetro del Parco Regionale del Serio. All’interno di tale perimetro si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco, nonché le normative, i regolamenti e i piani di settore approvati dall’Ente Parco.
2. Il PGT recepisce i contenuti del PTC del Parco Regionale del Serio. In particolare:
 - le aree classificate dal PTC come “Zona agricola” sono individuate nelle Tavole PdR 02 “Azzonamento” e ricondotte dal PGT alla Zona E3;
 - i “Beni isolati di valore storico artistico e ambientale” e i “Complessi rurali di interesse paesistico” individuati dal PTC sono classificati nelle Tavole PdR 02 “Azzonamento” come “Manufatti isolati di antica formazione” e sottoposti alla disciplina di tutela dell’articolo PdR 29 della Normativa del Piano delle Regole;
 - la “Zona destinata alla funzione ricreativa” individuata dal PTC è indicata con apposito segno grafico nelle Tavole PdR 02 “Azzonamento”;
 - le “Zone di Iniziativa Comunale Orientata” individuate dal PTC sono recepite dal PGT con classificazione urbanistica coerente con lo stato dei luoghi e con le previsioni insediative, distinguendo le porzioni a destinazione agricola, classificate come Zona E1 “Ambiti agricoli”, da quelle edificate, classificate come Zona B1 “Ambiti residenziali consolidati”.
3. Le disposizioni della Normativa del Piano delle Regole trovano applicazione esclusivamente ove compatibili con il PTC del Parco e nella misura in cui garantiscano un livello di tutela ambientale e paesaggistica non inferiore a quello assicurato dallo stesso.
4. Gli interventi sono soggetti ai procedimenti autorizzativi e ai pareri previsti dalla normativa vigente e dal PTC del Parco, ove richiesti.
5. All’interno del perimetro del Parco, le aree individuate dal PTC come “Zona destinata alla funzione ricreativa” sono classificate dal PGT come Zona F9 “Zona destinata alla fruizione ricreativa” e sono disciplinate secondo le disposizioni del PTC.
6. All’interno del perimetro del Parco Regionale del Serio è ricompresa la Riserva Naturale Malpaga-Basella, per la quale si applicano le specifiche disposizioni del PTC del Parco Regionale del Serio, con particolare riferimento all’art. 22 “Zona naturalistica di interesse botanico e morfo-paesistico Malpaga-Basella”.

Art. PdS 28 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La Rete Ecologica Comunale (REC), individuata nella Tavola PdS 02 “Rete Ecologica Comunale”, costituisce il sistema di riferimento per la tutela, il rafforzamento e la ricomposizione delle connessioni ecologiche, ambientali e paesaggistiche del territorio comunale.
2. La REC persegue i seguenti obiettivi:
 - conservare e rafforzare gli ambiti di maggiore valore ecologico e ambientale;
 - mantenere e migliorare la continuità ecologica tra gli spazi aperti, il sistema agricolo, il reticolo idrico e le aree verdi urbane;
 - orientare gli interventi di trasformazione, mitigazione e compensazione verso il miglioramento della qualità ecologica e paesaggistica del territorio;

- contribuire alla riduzione della frammentazione ecologica e al miglioramento della permeabilità ambientale.
- 3.** La REC si articola nelle componenti individuate dalla Tavola PdS 02, e in particolare:
- ambiti di valenza ecologico-ambientale;
 - ambiti naturali a valenza agricola;
 - corridoi primari;
 - corridoi secondari;
 - varchi;
 - gangli;
 - ambiti agricoli di supporto alla connessione ecologica;
 - reticolo idrico, siepi, filari, fasce boscate e altri elementi lineari o puntuali concorrenti alla continuità ecologica.
- 4.** Gli ambiti di valenza ecologico-ambientale costituiscono le porzioni del territorio comunale caratterizzate da maggiore valore naturalistico, paesaggistico o ecosistemico. In tali ambiti devono essere prioritariamente perseguiti la conservazione degli elementi naturali esistenti, il miglioramento degli habitat, il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva e la rinaturalizzazione delle aree degradate.
- 5.** Gli ambiti naturali a valenza agricola e gli ambiti agricoli di supporto alla connessione ecologica svolgono funzione di connessione diffusa tra il sistema agricolo, il reticolo idrico e gli ambiti di maggiore naturalità. In tali ambiti gli interventi devono favorire il mantenimento della permeabilità ecologica, la conservazione della trama agraria, il potenziamento di siepi, filari, fasce tampone, macchie vegetate e altri elementi vegetazionali coerenti con il paesaggio rurale.
- 6.** I corridoi primari e secondari individuano le principali direttrici di connessione ecologica del territorio comunale. Gli interventi ricadenti in tali ambiti devono evitare interruzioni o restringimenti significativi della continuità ecologica e, ove necessario, prevedere misure di ricucitura, mitigazione o compensazione ambientale.
- 7.** I varchi costituiscono ambiti nei quali deve essere salvaguardata la permeabilità tra parti del territorio agricolo, naturale o periurbano. In tali ambiti gli interventi devono evitare la formazione di nuove barriere insediative o infrastrutturali e devono concorrere, ove possibile, al mantenimento o al rafforzamento delle connessioni ecologiche esistenti.
- 8.** I gangli costituiscono punti di particolare rilevanza per la continuità e l'articolazione della rete ecologica. In tali ambiti sono prioritari gli interventi di conservazione, qualificazione e incremento della dotazione vegetazionale, nonché il miglioramento della connessione con i corridoi e gli ambiti agricoli o naturali circostanti.
- 9.** Il reticolo idrico, le fasce ripariali, le siepi, i filari, le fasce boscate e gli altri elementi lineari o puntuali della rete ecologica devono essere conservati e, ove degradati o interrotti, ripristinati o potenziati mediante specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.
- 10.** Negli interventi urbanistici ed edilizi ricadenti nella REC, le eventuali opere di mitigazione e compensazione ambientale dovranno essere prioritariamente orientate al completamento e al rafforzamento della rete ecologica comunale, mediante interventi quali piantumazioni, fasce vegetate, siepi e filari, rain gardens, fossi vegetati, sistemazioni drenanti, rinaturalizzazioni e interventi di qualificazione ecologica degli spazi aperti.
- 11.** Le indicazioni della REC hanno valore di indirizzo, coordinamento e orientamento progettuale e non comportano, di per sé, vincoli espropriativi. Restano ferme le discipline urbanistiche di zona, le previsioni degli strumenti attuativi e le disposizioni sovraordinate vigenti.

12. La REC si coordina con la Rete Ecologica Regionale, con la Rete Ecologica Provinciale, con la Rete Verde Provinciale, con il PTC del Parco Regionale del Serio e con la disciplina paesistica del Piano delle Regole.

**NORMATIVA
DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR)**

TITOLO I – CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI	26
CAPO I – CONTENUTI	26
Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	26
Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	26
Art. PdR 03 AZZONAMENTO	27
Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	27
CAPO II – OPERATIVITÀ	28
Art. PdR 05 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	28
Art. PdR 06 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)	28
Art. PdR 07 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI	29
Art. PdR 08 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	29
TITOLO II – DISCIPLINA PAESISTICA	30
CAPO I – REGOLE GENERALI	30
Art. PdR 09 DISCIPLINA PAESISTICA	30
Art. PdR 10 SENSIBILITÀ PAESISTICA – REGOLE GENERALI	30
CAPO II – COMPONENTI DI RILEVANZA PAESISTICA	31
Art. PdR 11 TRACCIATI DI ANTICA FORMAZIONE E PERCORSI PAESISTICI	31
Art. PdR 12 RETICOLO IDRICO	31
Art. PdR 13 SIEPI E FILARI	32
Art. PdR 14 BENI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004	32
Art. PdR 15 TERRITORI DEL PARCO REGIONALE DEL SERIO	32
Art. PdR 16 AUTORIMESSE INTERRATE	32
Art. PdR 17 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI	32
CAPO III – ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	33
Art. PdR 18 REGOLE GENERALI	33
Art. PdR 19 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO	33

TITOLO III – AMBITI DEL PAESAGGIO AGROFORESTALE E PARANATURALE	34
CAPO I – REGOLE GENERALI	34
Art. PdR 20 REGOLE GENERALI	34
Art. PdR 21 DESTINAZIONI D’USO	35
Art. PdR 22 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA PARTE II DELLA L.R. 12/2005	36
CAPO II – AMBIENTI	36
Art. PdR 23 ZONA E1 – AMBITI AGRICOLI	36
Art. PdR 24 ZONA E2 – AMBITI BOSCATI	37
Art. PdR 25 ZONA E3 – PARCO REGIONALE DEL SERIO	37
CAPO III – INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI	37
Art. PdR 26 REGOLE GENERALI	37
Art. PdR 27 EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL’AGRICOLTORE ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE	38
Art. PdR 28 EDIFICI NON LEGATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA	38
Art. PdR 29 EDIFICI ISOLATI DI ANTICA FORMAZIONE	39
CAPO IV – NUOVA EDIFICAZIONE	40
Art. PdR 30 REGOLE GENERALI	40
Art. PdR 31 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE	41
Art. PdR 32 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO	43
TITOLO IV – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	45
Art. PdR 33 REGOLE GENERALI	45
CAPO I – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	46
Art. PdR 34 DESTINAZIONI D’USO	46
Art. PdR 35 REGOLE GENERALI	47
SEZIONE I – ZONA A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	48
Art. PdR 36 REGOLE GENERALI	48
Art. PdR 37 ZONA A – CENTRO STORICO PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI	51
SEZIONE II – AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE	53

Art.	PdR 38 ZONA B1 – AMBITI CONSOLIDATI	53
Art.	PdR 39 ZONA B2 – AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ	54
Art.	PdR 40 ZONA B3 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	55
Art.	PdR 41 ZONA B4 – VERDE PRIVATO	55
Art.	PdR 42 ZONA B5 – AMBITI A DESTINAZIONE MISTA	55
	CAPO II – AMBITI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	57
Art.	PdR 43 DESTINAZIONI D’USO E REGOLE GENERALI	57
Art.	PdR 44 ZONA D1 – AMBITI CONSOLIDATI	60
Art.	PdR 45 ZONA D2 – AMBITI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE MISTA	61
Art.	PdR 46 ZONA D3 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI	61
	TITOLO V – ATTIVITÀ COMMERCIALI	62
Art.	PdR 47 REGOLE GENERALI	62
Art.	PdR 48 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI E SETTORI MERCEOLOGICI	63
Art.	PdR 49 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO	63

TITOLO I – CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I – CONTENUTI

Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005, nel rispetto del Piano Territoriale Regionale (PTR), della L.R. 12/2005, delle Linee guida, DG e circolari regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP).

2. Per quanto non disciplinato dalla presente Normativa si applicano la legislazione vigente, i disposti del PTR e del PTCP, la Normativa del Piano dei Servizi (PdS) e i Criteri Normativi del Documento di Piano (DP).

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

3. Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- definisce il quadro paesaggistico comunale e la disciplina paesistica per gli interventi in ottemperanza alla Normativa del PTR;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
- individua le aree destinate all'agricoltura e quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.

4. Il Piano delle Regole definisce inoltre le caratteristiche fisico-morfologiche dell'esistente da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza della SL e altezze massime;
- destinazioni d'uso;
- requisiti qualitativi degli interventi.

6. In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli elaborati che hanno carattere prescrittivo al fine dell'attuazione del Piano delle Regole sono:

- PGT 02 Normativa e indicazioni strategiche
 - Normativa del Piano dei Servizi
 - Normativa del Piano delle Regole
 - Criteri Normativi del Documento di Piano
- PdR 02 Azzonamento:
 - PdR 2.1 Azzonamento 1/2.000
 - PdR 2.2 Azzonamento 1/2.000

	- PdR 2.3 Azzonamento	1/2.000
	- PdR 2.4 Azzonamento	1/2.000
	- PdR 2.5 Azzonamento	1/2.000
	- PdR 2.6 Azzonamento	1/2.000
▪	PdR 03 Disciplina degli interventi in Zona A	1/1.000
▪	PdR 04 Carta del consumo di suolo	1/10.000
▪	QCR 10 Carta della sensibilità paesistica	1/5.000
▪	QCR 11 Vincoli e tutele	1/5.000
▪	PdS 01 Stato di fatto e di progetto	1/5.000
▪	PdS 02 Rete Ecologica Comunale (REC)	1/5.000
2. Hanno esclusivo carattere descrittivo e di indirizzo i seguenti elaborati del PGT:		
▪	PGT 01 Relazione	
	- Quadro Conoscitivo e Ricognitivo	
	- Piano di Governo del Territorio	
▪	PdR 01 Azzonamento generale	1/5.000
▪	PdR 05 Ambiti agricoli strategici – Prima proposta di rettifica	1/2.000 - 1/5.000
▪	QCR 01 PTCP – Geologia, ambiente ed aree protette	1/35.000
▪	QCR 02 PTCP – Territorio e infrastrutture	1/35.000
▪	QCR 03 Rete verde	1/10.000
▪	QCR 04 Uso del suolo e valore del suolo agricolo	1/10.000
▪	QCR 05 Aree agricole nello stato di fatto e ambiti agricoli strategici	1/10.000
▪	QCR 06 Litologia e geomorfologia	1/10.000
▪	QCR 07 Pedologia	1/50.000
▪	QCR 08 Evoluzione uso del suolo – DUSAF	1/20.000
▪	QCR 09 Tessuti urbani	1/10.000 - 1/20.000
▪	DP 01 Quadro strategico	1/5.000

Art. PdR 03 AZZONAMENTO

1. Nelle tavole PdR 01 “Azzonamento – sintesi” e PdR 02 “Azzonamento” il territorio è articolato in ambiti o zone individuati ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:

- Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale (Zone E);
- ambiti del paesaggio urbano consolidato:
 - ambiti a prevalente destinazione residenziale distinti in:
 - . edifici e nuclei di antica formazione (Zona A)
 - . ambiti di recente formazione (Zona B)
 - ambiti a destinazione non residenziale (Zona D).

Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

1. Il PdR individua le parti del territorio del tessuto consolidato in cui l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di Piano attuativo (o Permesso di Costruire Convenzionato); in assenza di PA (o di PdC convenzionato) sono ammessi esclusivamente gli interventi espressamente indicati nelle specifiche norme di Zona.

Per i criteri di negoziazione necessari alla definizione dei contenuti delle Convenzioni si applicano i principi stabiliti dall'articolo DP 04 dei Criteri Normativi del Documento d Piano.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di perequazione il PA (o PdC convenzionato) deve individuare:

- le aree che partecipano in modo perequato agli interventi (ambito di riferimento);
- l'area o le aree nelle quali si deve collocare la SL prevista (ambito degli interventi).

CAPO II – OPERATIVITÀ

Art. PdR 05 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.

Tutti gli interventi sono subordinati alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle "Norme Geologiche di Piano" dell' "Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica", approvati in concomitanza con il PGT.

2. Documento semplificato del rischio idraulico comunale

Il documento semplificato del rischio idraulico comunale contiene la valutazione semplificata delle condizioni di pericolosità idraulica, sulla base delle quali sono state individuate le misure strutturali e non strutturali da adottare sia a livello comunale che locale da attivare secondo quanto stabilito dal Regolamento Regionale dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Art. PdR 06 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (PGA) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario dove prescritto negli Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale, accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo, deve dimostrare e stabilire quantomeno:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005;
- il titolo di godimento dei capitali fondiari;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, degli occupati residenti sui fondi e dei rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendola anche in modo quantitativo;
- la superficie aziendale;
- la necessità dell'intervento e la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione agronomica e idraulico-forestale in atto, nonché quella che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
- le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.

Art. PdR 07 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Per la progettazione e la realizzazione degli interventi ammessi si utilizzano le Definizioni Tecniche Uniche stabilite dalla D.g.r. XI/695-2018 e le prescrizioni in materia del Regolamento Edilizio.
2. Salvo quanto eventualmente diversamente precisato nelle specifiche norme di Zona, tutti gli interventi devono rispettare le distanze di seguito descritte, misurate in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio:
 - distacco minimo dai confini: 5 metri;
 - distacco minimo fra edifici secondo le definizioni del DM 1444/68;
 - distacco minimo dalle strade 5 metri, salvo distanze maggiori stabilite dal Codice della strada in relazione alla relativa categoria.
3. Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e della dotazione urbanistica e in ogni caso quando necessario per l'applicazione di norme di legge, si assume il valore convenzionale del "volume urbanistico" (VU), utilizzando l'*altezza urbanistica*" (AU) di 3,20 metri, con la precisazione che tale misura è determinata per vani con "altezza utile" di 2,70 metri e che, pertanto, dovrà essere maggiorata della maggiore altezza netta dei locali rispetto alla misura di 2,70 metri.
4. Può essere iscritta nel Registro dei diritti edificatori la SL a destinazione residenziale derivante:
 - dalla realizzazione di interventi che non abbiano utilizzato interamente la possibilità edificatoria stabilita dal PGT;
 - dalla rinuncia registrata e trascritta della proprietà al diritto attribuito dal PGT;
 - da interventi di recupero che comportano una riduzione della volumetria esistente;
 - da premialità conseguenti l'applicazione degli articoli PdS 23, 24, 25 e 26;
 - da interventi in Ambiti di Rigenerazione che prevedono un volume inferiore a quello esistente.

Art. PdR 08 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Le definizioni degli interventi sono quelle stabilite dall'articolo 3 del DPR 380/2001. All'interno della Zona A "Centro Storico" e per i "Manufatti isolati di antica formazione" valgono anche le prescrizioni di cui al successivo articolo PdR 37, che stabiliscono i relativi gradi d'intervento.

TITOLO II – DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I – REGOLE GENERALI

Art. PdR 09 DISCIPLINA PAESISTICA

1. Le tavole elencate nel seguito, unitamente alle disposizioni del presente Titolo II, costituiscono il quadro conoscitivo, interpretativo e normativo del paesaggio comunale e attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica disciplina paesaggistica ai sensi del PTR e del PTCP e ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, assumendo valore di disciplina paesaggistica comunale di maggior dettaglio. Tali elaborati assumono valore di riferimento per la valutazione della compatibilità paesistica degli interventi.

▪	PGT 01	Relazione	
		– Quadro Conoscitivo e Ricognitivo	
		– Piano di Governo del Territorio	
▪	QCR 01	PTCP – Geologia, ambiente ed aree protette	1/35.000
▪	QCR 02	PTCP – Territorio e infrastrutture	1/35.000
▪	QCR 03	Rete verde	1/10.000
▪	QCR 04	Uso del suolo e valore del suolo agricolo	1/10.000
▪	QCR 05	Aree agricole nello stato di fatto e ambiti agricoli strategici	1/10.000
▪	QCR 06	Litologia e geomorfologia	1/10.000
▪	QCR 07	Pedologia	1/50.000
▪	QCR 08	Evoluzione uso del suolo – DUSAF	1/20.000
▪	QCR 09	Tessuti urbani	1/10.000 - 1/20.000
▪	QCR 10	Carta della sensibilità paesistica	1/5.000
▪	QCR 11	Vincoli e tutele	1/5.000
▪	PdR 05	Ambiti agricoli strategici – Prima proposta di rettifica	1/2.000 - 1/5.000

2. In caso di contrasto prevalgono le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e del PTR, nonché le prescrizioni degli strumenti sovraordinati vigenti.

Art. PdR 10 SENSIBILITÀ PAESISTICA – REGOLE GENERALI

1. In base agli studi effettuati nella serie delle tavole descritte al precedente articolo PdR 15 il territorio, nella tavola QCR 10 “Carta della sensibilità paesistica”, è così articolato in quattro classi di “sensibilità paesistica”:

- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa;
- classe 2 sensibilità paesistica bassa;
- classe 3 sensibilità paesistica media;
- classe 4 sensibilità paesistica alta;

2. Nei territori ricadenti in classe 2 e 3 la disciplina paesistica costituisce criterio interpretativo e di orientamento progettuale; nei territori ricadenti in classe 4 e 5 le disposizioni del presente Titolo hanno carattere prescrittivo e vincolante.

3. Fermo restando quanto previsto dalla normativa regionale in materia di esame paesistico dei progetti, devono essere corredati da relazione paesistica gli interventi che, per natura, dimensione

o localizzazione, comportino un impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza individuata dal PTR, e in particolare:

- gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
 - gli interventi di nuove infrastrutture per la mobilità nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
 - tutti gli interventi che riguardano i territori di classe di sensibilità 5;
 - gli interventi per la realizzazione di opere tecnologiche fuori terra, come linee elettriche, antenne, apparecchiature per telecomunicazioni, ecc.;
 - le opere idrauliche, di tutela idrogeologica, di captazione, raccolta, trattamento e depurazione delle acque quando risultano di particolare rilevanza per dimensione e per ubicazione.
4. La relazione paesistica deve essere redatta secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla normativa regionale vigente.

CAPO II – COMPONENTI DI RILEVANZA PAESISTICA

Art. PdR 11 TRACCIATI DI ANTICA FORMAZIONE E PERCORSI PAESISTICI

1. I percorsi di antica formazione sono riconosciuti quali elementi strutturanti del paesaggio storico e rurale e costituiscono invarianti paesistiche del territorio comunale. Devono essere conservati nel tracciato, nelle dimensioni e nei caratteri morfologici originari e possono essere oggetto di interventi di recupero, riqualificazione o adeguamento, anche con modifica del tracciato, purché compatibili con la loro valenza storica e percettiva, previo esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi sono:

- mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
- utilizzo di tecniche e materiali tradizionali (pietra, terra battuta, terre stabilizzate, ecc.);
- utilizzo di manufatti ed elementi tradizionali (pavimentazioni, canali di drenaggio, siepi, filari, ecc.);
- mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea d'intorno con essenze adeguate al carattere dei luoghi;
- verifica di compatibilità paesistica finalizzata a evidenziare il grado di interferenza di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;
- verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

2. Sono vietate alterazioni che comportino la perdita irreversibile del tracciato storico o dei caratteri morfologici originari.

I percorsi di cui al presente articolo sono individuati, con valore ricognitivo come "Percorsi paesistici" nella Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto". Eventuali aggiornamenti puntuali conseguenti a rilievi o verifiche sullo stato dei luoghi non costituiscono variante, purché non alterino le finalità di tutela stabilite dal presente articolo

Art. PdR 12 RETICOLO IDRICO

1. Il reticolo idrico costituisce elemento strutturale del paesaggio e del sistema ecologico comunale ed è soggetto a tutela e valorizzazione, anche nei contesti urbanizzati.

Al reticolo idrico minore si applicano le disposizioni regionali vigenti e il regolamento comunale di polizia idraulica.

2. In concertazione con gli organismi di governo delle acque ogni intervento deve essere volto a:

- rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità;
- rinaturalizzazione delle sponde e potenziamento della vegetazione ripariale;
- protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento;
- fruibilità pedonale dei corsi come rete.

Art. PdR 13 SIEPI E FILARI

1. Le siepi e i filari costituiscono elementi identitari del paesaggio agrario e devono essere conservati e, ove degradati, ripristinati con specie autoctone coerenti con il contesto.

Art. PdR 14 BENI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004

1. Le Tavole PdR 02 “Azzonamento” del Piano delle Regole individuano i “Beni immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004”, per i quali gli interventi sono sempre subordinati all’autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi della normativa vigente.

Art. PdR 15 TERRITORI DEL PARCO REGIONALE DEL SERIO

1. Per la porzione di territorio comunale ricadente nel Parco Regionale del Serio si applicano le disposizioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), che prevalgono in caso di contrasto.

Restano altresì applicabili le disposizioni del presente Piano delle Regole qualora risultino compatibili con il PTC e comportino un livello di tutela paesaggistica e ambientale più elevato.

Art. PdR 16 AUTORIMESSE INTERRATE

1. Le autorimesse interrate devono essere preferibilmente contenute entro l’andamento naturale del terreno e adeguatamente ricoperte con terreno vegetale sistemato a verde, salvo comprovate esigenze tecniche.

Le parti murarie e gli spazi di manovra in vista, anche delle autorimesse plurime, devono essere limitate il più possibile sia in altezza che in larghezza.

Art. PdR 17 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

1. Negli “Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale” non è ammessa la realizzazione di recinzioni dei terreni agricoli.

Sono ammesse esclusivamente:

- recinzioni delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati produttivi agricoli e delimitazioni di terreni destinati a colture orticole o florovivaistiche o altre colture specializzate assimilabili che richiedano la protezione delle coltivazioni, realizzate mediante pali in legno infissi nel terreno e rete metallica a maglie larghe di altezza non superiore a m 1,20, preferibilmente affiancata da siepe di specie autoctone;
- recinzioni dell’area di pertinenza delle abitazioni, agricole o civili, legittimamente esistenti in ambito agricolo, per una superficie massima di mq 1.500, realizzate con eventuale muretto

continuo di altezza non superiore a cm 50 e sovrastante rete o barriera metallica, per un'altezza complessiva non superiore a m 1,50;

Le recinzioni devono in ogni caso salvaguardare i filari e le fasce alberate esistenti e non alterare l'andamento naturale del terreno.

2. Le delimitazioni di cui al presente articolo devono essere strettamente funzionali alla protezione delle coltivazioni e non sono ammesse al solo fine di delimitare la proprietà fondiaria o per usi ricreativi o hobbistici non connessi alla coltivazione del fondo.

CAPO III – ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. PdR 18 REGOLE GENERALI

1. L'esame paesistico dei progetti costituisce parte integrante del procedimento edilizio nei casi previsti dalla normativa regionale e deve fondarsi sul PTR, sulla Legislazione regionale, sul PTCP, sugli elaborati elencati al precedente articolo PdR 09 e, più in generale, sulla Normativa di cui al presente Titolo II del Piano delle Regole.

Art. PdR 19 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Per la determinazione dell'incidenza del progetto e del giudizio di impatto paesistico si applicano le classi di sensibilità paesistica stabilite dalla Tavola QCR 10 "Carta della sensibilità paesistica" e i criteri e le modalità stabiliti dal PTR e dalla normativa regionale vigente.

2. Per l'esame di progetti di carattere innovativo si applicano i disposti del PTR.

TITOLO III – AMBITI DEL PAESAGGIO AGROFORESTALE E PARANATURALE

CAPO I – REGOLE GENERALI

Art. PdR 20 REGOLE GENERALI

1. In tutti gli Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale, nel rispetto della funzione produttiva agricola, gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:
 - mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea che costituisce la tessitura del paesaggio;
 - conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR.
2. Dove previsto, l'Atto Unilaterale d'Obbligo stabilisce:
 - gli interventi di tutela e valorizzazione delle acque sotterranee e di superficie, degli elementi agronomici, forestali, ecologici, paesaggistici, igienico-sanitari, testimoniali dell'ambito;
 - i valori dimensionali dell'intervento;
 - la tipologia delle opere di compensazione/mitigazione ambientale;
 - le eventuali garanzie economiche a presidio degli interventi di compensazione/mitigazione ambientale;
 - le misure per ridurre, annullare o compensare/mitigare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
 - l'eventuale scomputo del costo delle opere di compensazione/mitigazione ambientale dal costo degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - le destinazioni d'uso;
 - la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
 - l'unicità degli interventi con tutte le operazioni di riqualificazione morfologica, urbanistica ed ambientale e con l'eliminazione delle superfetazioni, degli accessori e degli elementi incompatibili;
 - gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi e dei caratteri paesaggistici, ambientali, urbanistici e architettonici.
3. Salvo diversa prescrizione della specifica normativa di Zona, negli ambiti agricoli la realizzazione di recinzioni è disciplinata dall'articolo PdR 17 della presente Normativa del Piano delle Regole, che stabilisce modalità, limiti e tipologie ammesse al fine della tutela del paesaggio agrario.
4. Le distanze dagli insediamenti produttivi agricoli e dagli allevamenti sono disciplinate dalla normativa regionale e sanitaria vigente, nonché dalle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene, ove applicabile.
5. Nelle aree coperte da foreste e boschi individuate nella tavola QCR 12 "Vincoli e tutele" si applicano le disposizioni del vigente Piano di Indirizzo Forestale.
6. Le tavole del Piano delle Regole non individuano in modo esaustivo, in zona agricola, la rete della viabilità pubblica e consortile. Su queste il Comune può in ogni caso intervenire per i necessari interventi di manutenzione o sistemazione e miglioramento del fondo e delle banchine, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi.

Art. PdR 21 DESTINAZIONI D'USO

1. All'interno degli Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale sono ammesse le destinazioni principali e quelle ammissibili descritte nel seguito, che possono coesistere senza limitazioni percentuali, salvo limitazioni stabilite dalla legislazione regionale vigente, e sono escluse quelle non ammissibili:

Destinazioni d'uso principali

- attività agricola, comprensiva delle attività connesse e complementari ai sensi della normativa vigente.

Destinazioni d'uso ammissibili

- attività agrituristiche, di turismo rurale, turismo equestre e ippoterapia, esercitate da imprenditori agricoli ai sensi della normativa vigente, esclusivamente mediante recupero del patrimonio edilizio esistente;
- abitazioni per imprenditori agricoli professionali, conduttori dei fondi e dipendenti, nei limiti e alle condizioni stabilite dal presente Titolo;
- attività veterinaria connessa all'attività agricola, solo all'interno di edifici già esistenti;
- vendita diretta e trasformazione dei prodotti agricoli aziendali, nel rispetto della normativa vigente;
- vendita dei prodotti dell'attività florovivaistica fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato; qualora la vendita avvenga anche all'interno di serre, la superficie destinata alla vendita non potrà superare mq 500;
- attività di custodia, ricovero, pensionamento, addestramento o gestione di animali solo se costituiscono attività connessa e accessoria rispetto all'effettiva e prevalente attività agricola esercitata sul fondo, nel rispetto della normativa vigente.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo e che non sono comunque ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle principali e complementari, le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- residenza non connessa all'attività agricola o non ammessa ai sensi del presente Titolo;
- attività produttive diverse da quelle agricole;
- attività commerciali autonome non connesse alla produzione agricola.

Al fine della tutela degli equilibri ambientali e paesaggistici del territorio comunale, non sono ammessi nuovi allevamenti che superino il limite di 8,0 U.B.A. (unità bovina adulta) per bovini ed equini, 4 U.B.A. per suini, scrofe, verri, ovini e caprini, 2 U.B.A. per avicoli e conigli, per ogni ettaro di S.A.U. (superficie agricola utilizzata) aziendale.

Al fine della verifica del rispetto dei limiti:

- può essere conteggiata la sola S.A.U. aziendale in proprietà o nella disponibilità giuridica dell'azienda (affitto, comodato, ecc.) nel Comune di Ugnano e dei Comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dell'azienda;
- in caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere computate anche le U.B.A. esistenti.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A. (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti nella tabella che segue.

BESTIAME ALLEVATO	U.B.A.
Bovini di età superiore a due anni	1,00
Bovini di età tra 6 mesi e due anni	0,60
Equini oltre sei mesi	1,00

Suini da ingrasso	0,40
Scrofe e verri	0,50
Galline ovaiole per 100 capi	1,30
Polli da carne per 100 capi	0,80
Galline da riproduzione per 100 capi	1,50
Conigli per 100 capi	1,20
Ovini caprini per 10 capi	1,50

Gli allevamenti che alla data del 4 agosto 2010 (data di pubblicazione del PGT previgente) risultavano di dimensione superiore ai limiti di cui al presente articolo sono ammessi nella consistenza in essere a tale data, senza possibilità di ampliamento.

Tra questi, gli allevamenti che, per caratteristiche e dimensione, ricadono nell'ambito di applicazione della disciplina dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) di cui al D.Lgs. 152/2006 sono ammessi nel rispetto delle condizioni stabilite dall'AIA in essere e possono essere oggetto esclusivamente di modifiche non sostanziali ai sensi della normativa vigente.

Art. PdR 22 *INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA PARTE II DELLA L.R. 12/2005*

1. Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005. Al comma 3 dell'art. 59 della L.R. 12/2005:

- le "qualità colturali" a cui corrispondono gli indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto e/o riconosciute compatibili dal PGA;
- per "qualità colturale in atto" si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario;
- per "terreni a bosco" vengono intesi gli ambiti di interesse forestale definiti dalla legislazione; ai fini dell'applicazione del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; le aree sterili sono escluse dal computo per il riconoscimento dei diritti edificatori;
- per "terreni a bosco" si intendono i soprassuoli qualificati come "bosco" dalla vigente legislazione; in questa sede gli incolti produttivi vengono assimilati al bosco; le aree sterili sono escluse dal computo per il riconoscimento dei diritti edificatori;
- per "pascolo" si intendono gli ambiti in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
- per "prato-pascolo" si intendono gli ambiti in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
- il prato è ricompreso negli "altri terreni agricoli" e ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più sfalci nel corso dell'annata agraria.

CAPO II – AMBIENTI

Art. PdR 23 *ZONA E1 – AMBITI AGRICOLI*

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona E1 – Ambiti agricoli", parti di territorio destinate all'esercizio delle attività del settore primario ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R.

12/2005 e aventi funzione agricola prevalente. Gli interventi sono finalizzati alla tutela e allo sviluppo dell'attività agricola prevalente, nel rispetto delle componenti paesaggistiche ed ambientali.

2. Sono ammessi gli interventi di edificazione così come disciplinati dal successivo Capo IV "Nuova edificazione" del presente Titolo III.

Art. PdR 24 ZONA E2 – AMBITI BOSCATI

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona E2 – Ambiti boscati". Per le loro rilevanza devono essere conservati lo stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e dell'assetto ecologico esistente. Gli interventi ammessi devono rispondere al principio della valorizzazione delle aree boschive esistenti e attenersi ai disposti del PIF, le cui norme sono da considerare parte integrante della presente Normativa.

3. È vietata la realizzazione di recinzioni, qualunque ne sia la tipologia.

4. Non è ammessa nuova edificazione, fatti salvi gli interventi strettamente necessari alla gestione forestale e alla tutela idrogeologica, ove consentiti dalla normativa vigente.

Art. PdR 25 ZONA E3 – PARCO REGIONALE DEL SERIO

1. Le aree ricadenti nel perimetro del Parco Regionale del Serio, individuate nelle Le tavole PdR 02 "Azzonamento", sono disciplinate dalle disposizioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), che costituisce strumento sovraordinato e prevale in caso di contrasto con il presente Piano delle Regole.

2. Le disposizioni del presente Piano delle Regole trovano applicazione qualora compatibili con il PTC del Parco e nella misura in cui garantiscano un livello di tutela ambientale e paesaggistica più elevato.

3. Gli interventi sono soggetti ai procedimenti autorizzativi e ai pareri previsti dalla normativa vigente e dal PTC del Parco, ove richiesti.

CAPO III – INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

Art. PdR 26 REGOLE GENERALI

1. Gli interventi sui manufatti esistenti negli Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale devono garantire la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici, tipologici e ambientali del contesto.

A tal fine costituiscono criteri generali di intervento:

- mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesaggistico originario degli edifici e dei complessi rurali;
- tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materici degli edifici di antica formazione;
- conservazione e valorizzazione dei manufatti secondari e degli elementi di pertinenza formalmente e funzionalmente collegati al manufatto principale (pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, ecc.);
- tutela e valorizzazione delle pertinenze, delle costruzioni accessorie e degli spazi scoperti;

- mantenimento della leggibilità dell'impianto rurale originario nei casi di adeguamento funzionale;
 - verifica di compatibilità paesistica per gli interventi che comportino modifiche volumetriche, morfologiche o percettive rilevanti;
 - mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea e delle sistemazioni agrarie tradizionali.
2. Il recupero dei sottotetti è ammesso nei limiti e alle condizioni previste dal Capo I del Titolo IV della Parte II della L.R. 12/2005, nel rispetto della disciplina paesistica e delle disposizioni del presente Titolo.
3. La legittimità edilizia dei manufatti esistenti e la destinazione d'uso legittimamente in atto devono essere sempre dimostrate dal richiedente mediante idonea documentazione urbanistico-edilizia. La classificazione cartografica degli edifici negli elaborati del Piano, nonché l'eventuale apposizione di sigle o simbologie grafici, non costituiscono attestazione della legittimità edilizia né della destinazione d'uso degli immobili.

Art. PdR 27 EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Sugli edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e sugli edifici e manufatti strumentali all'attività agricola sono ammessi, esclusivamente per i soggetti aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle condizioni, dei limiti e dei parametri stabiliti dalla normativa regionale vigente in materia di edificazione in zona agricola.
2. Gli interventi che comportino incremento della SL sono subordinati:
- alla dimostrazione del fabbisogno aziendale in relazione alla consistenza e agli indirizzi produttivi dell'azienda;
 - alla coerenza con i parametri dimensionali previsti dalla L.R. 12/2005;
 - alla presentazione di Programma di Gestione Azienda Agricola (PGA), ove prescritto dal presente Piano.

Il PGA è obbligatorio qualora l'intervento comporti un ampliamento superiore al 20% della SL legittimamente esistente alla data di adozione del PGT.

Art. PdR 28 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Per gli edifici esistenti non legati all'attività agricola è ammessa la modifica di destinazione d'uso verso le destinazioni principali e complementari di cui all'articolo PdR 21, limitatamente ai soggetti aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 e nel rispetto dei relativi requisiti soggettivi e oggettivi, purché compatibile con la salvaguardia dell'attività agricola e con la tutela del paesaggio rurale.
2. Per gli edifici a destinazione residenziale contrassegnati con la lettera "R" nelle Tavole PdR 02 "Azzonamento" del Piano delle Regole e non legati all'attività agricola, sono ammessi, anche per soggetti non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005:
- gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
 - un ampliamento massimo del 20% della SL legittimamente esistente alla data di adozione del PGT, senza aumento del numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli obiettivi di tutela del paesaggio agricolo e con altezza massima pari all'esistente.

Eventuali incrementi della superficie coperta devono rientrare nel medesimo limite percentuale.

È ammessa la posa di manufatti leggeri quali gazebo, pergolati o strutture analoghe al servizio degli edifici residenziali esistenti, nel rispetto delle tipologie e delle dimensioni stabilite dall'art. PdR 35 delle presenti Norme.

Subordinatamente alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti sulla proprietà, è ammessa anche la costruzione di depositi in legno per attrezzi da giardino con altezza massima al colmo non superiore a m 2,40, superficie coperta (SCOP) non superiore a mq 8,00 e distanza minima dai confini di 1,50 m.

3. Per i fabbricati produttivi contrassegnati con la lettera "P" nelle Tavole PdR 02 "Azzonamento" del Piano delle Regole e in generale per gli edifici a destinazione non residenziali e non legati all'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005, nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo.

Ferma l'applicazione dell'articolo 40-ter della L.R. 12/2005, qualora mediante perizia asseverata, l'edificio risulti dismesso o inutilizzato da almeno tre anni, è ammessa la modifica verso destinazione residenziale, a condizione che:

- l'edificio sia già dotato delle necessarie urbanizzazioni primarie;
- siano reperite o monetizzate le dotazioni di servizi previste dal Piano dei Servizi;
- l'intervento non pregiudichi l'attività agricola in essere.

4. Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi ammessi sugli edifici esistenti devono garantire:

- il miglioramento della qualità morfologica e architettonica dell'edificio;
- la riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza;
- l'eliminazione di elementi incongrui o di degrado;
- la verifica dell'accessibilità e dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti.

Art. PdR 29 EDIFICI ISOLATI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Le Tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano gli "Edifici isolati di antica formazione", costituiti da edifici rurali o complessi edilizi che conservano, integralmente o parzialmente, i caratteri tipologici, architettonici o testimoniali originari.

Per tali edifici sono sempre ammessi, in quanto compatibili con i caratteri dell'organismo edilizio, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001. Per gli interventi eccedenti la manutenzione, le Tavole PdR 02 individuano, per ciascun edificio, la categoria di intervento ammessa, secondo le definizioni e le modalità operative stabilite dall'articolo PdR 37 "Prescrizioni per gli interventi". In considerazione della natura puntuale e del valore storico-tipologico degli Edifici isolati di antica formazione, non sono ammessi gli "*Interventi complessi di riqualificazione*" definiti dall'articolo PdR 37.

2. Al fine di favorire la conservazione del patrimonio edilizio storico rurale, è ammessa la modifica della destinazione d'uso verso la destinazione residenziale, nel rispetto delle categorie di intervento consentite e purché siano garantite le seguenti condizioni:

- l'edificio sia strutturalmente idoneo al recupero;
- siano garantite l'accessibilità e la presenza delle urbanizzazioni primarie essenziali, senza necessità di nuove estensioni a carico dell'Amministrazione;
- siano previsti adeguati spazi di parcheggio della dimensione di 1 mq ogni 10 mc di volume a destinazione residenziale, assicurando soluzioni compatibili con il contesto rurale e con l'assetto degli spazi aperti esistenti;

- l'intervento non comporti la realizzazione di nuovi accessi carrabili qualora non strettamente necessari, né modificazioni sostanziali dell'impianto storico delle corti e degli spazi aperti;
- l'intervento non pregiudichi l'attività agricola in essere negli ambiti limitrofi;
- sia esclusa la formazione di recinzioni d'ogni genere e tipo;
- sia escluso qualsiasi incremento della SL o della volumetria esistente.

Il progetto di recupero e di eventuale frazionamento deve garantire il mantenimento dell'unitarietà percettiva, tipologica e morfologica del complesso rurale originario e dimostrare, mediante relazione tecnico-illustrativa, la coerenza dell'organizzazione distributiva proposta con i caratteri storici dell'edificio e con il contesto rurale di riferimento.

Non sono ammesse soluzioni che comportino artificiosa o eccessiva frammentazione degli spazi originari, né configurazioni insediative finalizzate alla moltiplicazione del carico abitativo in misura incompatibile con il contesto rurale e con la capacità delle infrastrutture esistenti. Pertanto, negli interventi che comportino incremento del numero delle unità abitative rispetto allo stato legittimo esistente, ciascuna nuova unità abitativa deve avere una superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq. È ammessa una sola unità abitativa di SU inferiore a 70 mq ogni quattro unità complessivamente ricavate, con arrotondamento all'unità superiore.

Restano in ogni caso fermi i requisiti dimensionali minimi previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio ai fini della verifica della compatibilità tipologica e insediativa, ai sensi della disciplina paesistica di cui al precedente "Titolo II - Disciplina paesistica" della presente Normativa del Piano delle Regole.

CAPO IV – NUOVA EDIFICAZIONE

Art. PdR 30 REGOLE GENERALI

1. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente nella Zona E1 "Ambiti agricoli" ed esclusivamente per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005, per interventi strettamente funzionali alla conduzione del fondo agricolo, comprese le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei soggetti legittimati dalla normativa vigente.

L'intervento è subordinato alla dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le medesime esigenze mediante il recupero o l'utilizzo di edifici esistenti nella disponibilità dell'azienda.

2. Al fine di evitare fenomeni di dispersione insediativa e di edificazione frammentata, la nuova edificazione deve prioritariamente configurarsi come ampliamento o completamento di insediamenti agricoli esistenti, assicurando l'accorpamento dei nuovi volumi e la razionalizzazione delle aree di pertinenza.

3. Gli interventi devono presentare requisiti tipologici, morfologici e costruttivi coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento a:

- proporzioni volumetriche e rapporti tra pieni e vuoti;
- materiali e cromie compatibili con il contesto;
- sistemazione delle aree pertinenziali e mitigazione paesistica.

4. In presenza di edifici o complessi di antica formazione, la nuova edificazione deve rispettare adeguate distanze di salvaguardia e non alterare la percezione dell'impianto storico e del paesaggio rurale.

5. Gli interventi sono subordinati alla redazione del Programma di Gestione Azienda Agricola

(PGA), ove prescritto, e devono ottemperare ai disposti del PTR, del PTCP e della Disciplina paesistica della presente Normativa.

Art. PdR 31 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005 e nei limiti dallo stesso prescritti. La residenza deve essere funzionalmente e stabilmente connessa alla conduzione dell'azienda agricola, come attestato nel PGA.

L'accertamento dell'effettiva esistenza e operatività dell'azienda agricola è subordinato all'approvazione del Programma di Gestione Azienda Agricola (PGA).

2. Per la realizzazione di edifici residenziali agricoli devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- altezza dell'edificio 7,50 m;
- realizzazione successiva alla realizzazione o alla disponibilità delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli nel territorio del comune;
- accorpamento degli accessori (autorimesse, depositi, impianti tecnologici) nel corpo principale dell'edificio;
- coerenza tipologica con l'edilizia rurale tradizionale.

3. Le attrezzature e infrastrutture produttive agricole possono raggiungere altezza massima in gronda di m 7,00, salvo comprovate esigenze tecniche debitamente motivate nel PGA. Saranno valutate deroghe nel caso di silos o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata nel PGA.

Devono essere localizzate preferibilmente in prossimità dei fabbricati aziendali esistenti e configurarsi come completamento unitario dell'insediamento rurale, evitando collocazioni isolate nel fondo che determinino dispersione insediativa.

4. Serre

Per le serre valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005, con le seguenti disposizioni integrative:

- ai fini del computo della superficie coperta aziendale, sono considerate sia le serre fisse sia le serre mobili (stagionali o temporanee);
- il rapporto di copertura complessivo (serre fisse + serre mobili) non può superare il 20% della superficie aziendale ricompresa nel territorio comunale; la superficie aziendale deve essere descritta nel PGA e risultare coerente con il Fascicolo Aziendale aggiornato; dal computo sono escluse le superfici già coperte da edifici e relative pertinenze;
- la realizzazione di serre fisse deve avvenire preferibilmente in prossimità degli altri fabbricati aziendali, in modo da configurare un insediamento unitario e limitare la dispersione nel territorio agricolo;
- per le serre fisse, sulle aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di non edificazione con atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari;
- altezza massima al colmo m 4,00; eventuali maggiori altezze, fino a un massimo di m 6,00, devono essere motivate nel PGA in relazione a specifiche esigenze colturali;
- la realizzazione di serre mobili (stagionali o temporanee) non deve comportare modifiche permanenti all'assetto fondiario (orientamento e dimensione dei campi), né alterazioni dell'orografia o dell'idrografia, quali sbancamenti, livellamenti o eliminazione di fossi e canali, salvo quelle strettamente necessarie alla normale pratica agricola;

- non è consentita l'eliminazione di alberi d'alto fusto, filari o siepi, salvo comprovate esigenze produttive illustrate nel PGA; in tal caso dovranno essere realizzate adeguate compensazioni, da completarsi entro la fine dei lavori;
- per le serre mobili a campata multipla, in assenza di elementi fondiari ordinatori e divisori verificabili tramite ortofoto in sede istruttoria, la larghezza massima del modulo è di m 40;
- la distanza minima tra serre mobili è:
 - m 2,50 per serre a campata singola;
 - m 7,50 per serre a campata multipla;
 le fasce di rispetto devono rimanere permeabili e preferibilmente inerbite;
- le distanze dai confini per le serre a campata singola sono quelle stabilite dal Titolo I delle presenti NTA; per le serre a campata multipla la distanza minima è di m 7,50;
- non è ammessa la realizzazione di serre (fisse o mobili) nelle fasce di rispetto stradale di cui al D.P.R 285/1992 e relativi regolamenti di attuazione;
- La realizzazione di serre fisse e mobili deve essere accompagnata da un progetto di inserimento paesaggistico, proporzionato alla dimensione dell'intervento. Qualora la superficie lorda complessivamente interessata dalle serre, comprensiva degli spazi di servizio, accesso e manovra, sia superiore a mq 5.000, il progetto deve prevedere idonee misure di mitigazione paesaggistica mediante la realizzazione di fasce vegetali lungo il perimetro dell'intervento e deve essere ottenuto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
 Le opere di mitigazione possono articolarsi, in relazione alla dimensione e alla configurazione dell'intervento, in filari (formazioni lineari arboree), siepi (formazioni arbustive o miste) o fasce vegetali di maggiore ampiezza, con funzione di schermatura visiva e integrazione paesaggistica. Le sistemazioni vegetazionali devono essere costituite da specie autoctone coerenti con il contesto paesaggistico locale.
- deve essere garantita un'idonea rete di sgrondo delle acque meteoriche dimensionata sulla base delle caratteristiche pedoclimatiche dell'area; ove necessario devono essere previste opere di laminazione temporanea per evitare ristagni o inondazioni nei fondi interessati o limitrofi.

Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le disposizioni regionali vigenti.

5. Allevamenti

Le presenti disposizioni relative alle distanze si applicano ai nuovi allevamenti e agli ampliamenti di quelli esistenti. Oltre alle distanze previste dalla normativa vigente, gli edifici destinati ad allevamento zootecnico devono rispettare le seguenti distanze minime inderogabili dai limiti delle zone urbanistiche (A, B, D, F, AR e AT) individuate dal PGT, anche se ricadenti in territori comunali confinanti:

- a) allevamenti suinicoli, di vitelli a carne bianca, animali da pelliccia, polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone: m 600;
- b) allevamenti bovini da latte o da carne, equini, ovini: m 400;
- c) allevamenti di struzzi: m 300;
- d) altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti, allevamenti di conigli, allevamenti di cani e altri allevamenti non specificamente citati, attività di custodia, ricovero, pensionamento, addestramento o gestione di animali: m 300.

Le distanze sono misurate dal perimetro del fabbricato destinato ad allevamento al limite della zona urbanistica.

Per l'ampliamento degli allevamenti esistenti diversi da quelli di cui alla lettera a) del comma precedente le distanze da rispettare sono così stabilite:

- 100 m dalle Zone A, B, F, AR e AT;
- 50 m dalle Zone D.

La presenza di allevamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T. non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni urbanistiche, anche qualora tali allevamenti risultino a distanza inferiore a quelle stabilite dal presente articolo.

In ogni caso non sono ammesse riduzioni delle distanze che comportino aggravamento della situazione preesistente sotto il profilo dell'impatto ambientale, sanitario o insediativo.

Distanze diverse possono essere ammesse, in via eccezionale e previa motivata valutazione di compatibilità urbanistica e ambientale, con provvedimento del Responsabile del procedimento, previo parere tecnico di ATS, in relazione:

- al numero effettivo di capi allevati;
- alla tipologia costruttiva e tecnologica dell'impianto;
- all'adozione di sistemi certificati di abbattimento delle emissioni odorigene;
- alla direzione dei venti dominanti;
- alla morfologia dei luoghi e alla presenza di barriere naturali o artificiali;
- alla compatibilità con le previsioni insediative vigenti.

La riduzione delle distanze non può in ogni caso compromettere la tutela della salute pubblica né generare condizioni di incompatibilità urbanistica con le aree residenziali esistenti o previste.

Gli interventi relativi ad allevamenti zootecnici e lavorazioni di prodotti agricoli sono subordinati:

- alla realizzazione di impianti di trattamento e gestione dei reflui conformi alla normativa vigente;
- all'adozione di tecnologie idonee a garantire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalle norme ambientali;
- al rispetto delle prescrizioni dell'ATS e degli enti competenti in materia ambientale.

Art. PdR 32 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

1. Ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/2005, e subordinatamente alla stipula di Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto nei registri immobiliari, è ammessa, anche per soggetti non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della medesima L. R. 12, la realizzazione di un manufatto destinato esclusivamente alla manutenzione del fondo e al presidio ambientale, alle seguenti condizioni:

- sia dimostrata, mediante idonea documentazione, l'effettiva attività di manutenzione e cura del fondo agroforestale;
- l'area di proprietà non sia già dotata di strutture idonee allo svolgimento delle funzioni di deposito attrezzi e rimessaggio materiali;
- la superficie complessiva di proprietà ricadente negli Ambiti del paesaggio agroforestale e paranaturale, anche non contigua, non sia inferiore a mq 5.000;
- sia realizzato un unico manufatto per ciascuna proprietà;
- superficie lorda massima mq 15 e altezza massima m 2,50.

Il manufatto:

- non può essere destinato ad uso abitativo, né temporaneo né permanente;
- non può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso;
- non costituisce presupposto per il riconoscimento di diritti edificatori ulteriori;
- deve essere realizzato con materiali e caratteristiche coerenti con il contesto rurale e preferibilmente in legno o altri materiali leggeri e tetto a capanna e deve essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio;

- deve essere collocato in posizione tale da non determinare dispersione insediativa o interferenze con l'ordinaria attività agricola.

L'Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato e trascritto, disciplina il vincolo di destinazione e la non frazionabilità del manufatto rispetto al fondo cui accede.

TITOLO IV – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 33 REGOLE GENERALI

1. Le Tavole PdR 02 “Azzonamento” individuano il Tessuto Urbano Consolidato.

In tali ambiti gli interventi devono garantire elevati livelli di qualità urbanistica e architettonica, coerenza con l’impianto morfologico esistente e adeguata integrazione con lo spazio pubblico, nonché ottemperare, ove dovuto, alla Disciplina paesistica di cui al Titolo II.

2. Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, qualora l’assetto della viabilità lo richieda o sia prevista la riqualificazione dello spazio pubblico, può essere prescritta la realizzazione, lungo il confine verso strada, anche all’interno della proprietà privata, di marciapiede pubblico di larghezza non inferiore a m 1,50.

Il costo dell’opera è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria nei limiti di legge.

3. Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di edifici residenziali devono garantire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali stabilita dall’art. 41-sexies della L. 1150/1942.

4. Gli interventi relativi a destinazioni commerciali, produttive, direzionali, terziarie, socio-assistenziali, ricettive o assimilabili devono prevedere adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali per addetti, utenti, carico e scarico e movimentazione logistica.

Il progetto deve essere corredato da studio tecnico che dimostri l’adeguatezza delle dotazioni previste rispetto al fabbisogno generato e la non interferenza con il sistema dei parcheggi pubblici esistenti.

È fatto obbligo di accatastamento delle aree destinate a parcheggio; l’attestazione deve essere allegata alla comunicazione di fine lavori.

5. Negli ambiti interessati da insediamenti produttivi o agricoli preesistenti, prima di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia deve essere verificata la qualità ambientale del sito mediante indagine preliminare ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Qualora emergano potenziali contaminazioni, gli interventi sono subordinati agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di bonifica dei siti.

6. Sugli immobili esistenti destinati ad attività non ammesse dal successivo articolo PdR 34 per gli “Ambiti a prevalente destinazione residenziale” e dal successivo articolo PdR 43 per gli Ambiti a destinazione non residenziale” sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza possibilità di ampliamento.

7. Gli interventi e le attività devono rispettare la classificazione acustica comunale vigente e le relative prescrizioni.

8. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati legittimamente in base alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione, costituiscono consistenze edilizie legittime anche qualora presentino parametri urbanistici superiori a quelli stabiliti dalla specifica disciplina di zona del Piano delle Regole. I parametri urbanistici previsti dalla specifica disciplina di zona si applicano esclusivamente ai fini della determinazione dell’eventuale capacità edificatoria aggiuntiva e non rilevano ai fini della verifica di legittimità delle consistenze edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, quando ammessi dalla specifica disciplina di zona, sono consentiti anche qualora la consistenza edilizia esistente ecceda i parametri urbanistici stabiliti dalla specifica disciplina di zona.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione della consistenza edilizia legittimamente esistente, anche qualora la consistenza edilizia esistente ecceda i parametri urbanistici stabiliti dalla specifica disciplina di zona, ferma restando l'impossibilità di incrementare tali parametri.

9. Negli interventi di nuova costruzione, di integrale demolizione e ricostruzione e negli interventi soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile costituita da aree a verde in piena terra non inferiore al 30% della superficie fondiaria per le destinazioni residenziali e miste e al 15% per le destinazioni produttive, commerciali, direzionali e assimilabili.

Qualora le disposizioni specifiche della zona urbanistica, del Piano Attuativo, del Permesso di Costruire Convenzionato o delle Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione prevedano percentuali superiori, trovano applicazione queste ultime.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino nuova occupazione di suolo tali percentuali costituiscono un obiettivo progettuale cui tendere, compatibilmente con le caratteristiche del lotto e dello stato dei luoghi.

CAPO I – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. PdR 34 DESTINAZIONI D'USO

1. Salvo diversa disposizione contenuta nelle specifiche norme di Zona, all'interno degli ambiti a destinazione non residenziale sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari, che possono coesistere senza limitazioni percentuali, e sono vietate le destinazioni d'uso non ammissibili descritte nel seguito.

Destinazione d'uso principale.

- Residenza e relative pertinenze funzionali, quali autorimesse private, servizi comuni, locali accessori e impianti tecnologici funzionali alla residenza.

Destinazioni d'uso complementari

- Servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande e ristorazione;
- teatri, cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e relativi magazzini funzionalmente connessi;
- medie strutture di vendita esclusivamente nelle Zone A, B1 e B5, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V "Attività commerciali" e delle ulteriori condizioni previste dalle norme di zona;
- attività paracommerciali e di servizio alla persona, agenzie bancarie e finanziarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- strutture ricettive alberghiere e non alberghiere, RTA e residenze temporanee, nel rispetto della normativa regionale vigente;
- uffici pubblici e privati e studi professionali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività per il tempo libero e lo sport indoor;
- sedi di associazioni politiche, culturali, sindacali e professionali;
- artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto, con SL non superiore a mq

- 150 e nel rispetto della normativa ambientale e della classificazione acustica comunale;
- orti urbani e coltivazioni a uso familiare non imprenditoriale.

Destinazione d'uso non ammissibili

Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo, le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- attività produttive, industriali e artigianali non rientranti tra quelle espressamente ammesse tra le destinazioni complementari;
- grandi strutture di vendita, fatte salve le eventuali autorizzazioni legittimamente rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Piano;
- depositi e magazzini non connessi ad attività commerciale o artigianale autorizzata;
- attività di cash & carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive o allevamenti;
- depositi di materiali a cielo aperto, salvo quelli strettamente connessi ad attività legittimamente insediate e nel rispetto della zonizzazione acustica;
- impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi;
- discoteche, sale da gioco, sale scommesse, sale slot e attività assimilabili.

2. Eventuali attività o funzioni non espressamente ricomprese nell'elenco delle destinazioni principali o complementari di cui al presente articolo possono essere ammesse qualora, per caratteristiche funzionali, carico urbanistico, impatti ambientali e modalità di esercizio, risultino assimilabili alle destinazioni principali o complementari ammesse. La valutazione di assimilabilità è effettuata dall'Amministrazione comunale in sede di titolo abilitativo, nel rispetto della normativa vigente e della classificazione acustica comunale.

3. Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale sono in ogni caso vietate le attività classificate insalubri di prima classe ai sensi della normativa vigente in materia sanitaria, fatta salva l'eventuale diversa disciplina derivante da specifiche disposizioni sovraordinate.

Art. PdR 35 REGOLE GENERALI

1. Tutti gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi sull'edificio eccedenti la manutenzione ordinaria devono obbligatoriamente riguardare anche la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza. Negli ambiti disciplinati dalla Sezione II del presente Capo I, in tutti gli interventi la pendenza delle falde del tetto non può essere superiore al 40%.

2. Subordinatamente alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti prive di legittimità, per i fabbricati che ne sono sprovvisti o ne sono provvisti solo parzialmente, con esclusione della zona A "Centro storico", è ammessa la costruzione dei seguenti manufatti, la cui superficie non rientra nel calcolo della SL:

- manufatti per il ricovero delle autovetture della superficie massima di 25 mq per ogni unità abitativa legittimamente esistente alla data di entrata in vigore del PGT.
- manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini, tettoie, pensiline e pergolati aperti della superficie coperta (SCOP) massima di mq 6,00, realizzati secondo le specifiche prescrizioni del Regolamento edilizio.

I manufatti devono essere collocati preferibilmente nella parte del lotto non prospiciente lo spazio pubblico, essere coerenti con le architetture del contesto, avere altezza non superiore a metri 2,50, e possono essere realizzati anche a confine, purché a una distanza minima di 5 metri da eventuali edifici presenti sul lotto limitrofo, previo accordo con il confinante (atto pubblico o scrittura privata

autenticata). In caso di mancato accordo devono distare 5,00 metri dal confine. Gli interventi devono in ogni caso ottenere il parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

Nel caso di lotti contigui non complanari, l'altezza massima del manufatto realizzato a confine o a una distanza inferiore a 1,5 metri dal confine deve essere verificata rispetto alla quota del terreno più basso.

3. Al fine del rispetto delle distanze prescritte dal PGT e dal Regolamento Edilizio, nelle singole Zone valgono sempre le disposizioni che seguono:

- a) nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime, se non ostano motivi di interesse pubblico e purché non si determinino peggioramenti delle condizioni di aerazione e illuminazione, sono ammesse distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti, sia per ampliamenti in pianta che in sopralzo, al fine di garantire coerenza formale e tipologica con l'esistente;
- b) le strutture interrato di nuova realizzazione devono mantenere da strade e piazze pubbliche la distanza di almeno 3,00 metri, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e quelle oggetto di Convenzione;
- c) le piscine dovranno rispettare la distanza minima di 2,00 metri dai confini di proprietà, misurata dal bordo interno della vasca;
- d) è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a confine, a condizione che altezza, larghezza e sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti misure dell'edificio confinante già esistente;
- e) ai fini della verifica delle distanze non si considerano:
 - balconi e gronde con aggetto non superiore a metri 1,50;
 - incrementi di spessore delle murature perimetrali derivanti dalla posa di cappotti termici all'interno di interventi di miglioramento della prestazione energetica del fabbricato, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia di efficientamento energetico;per logge e balconi con profondità superiore a metri 1,50 metri, la distanza prescritta deve essere aumentata di un valore pari all'eccedenza rispetto a tale misura.
- f) verso le aree destinate dal Piano dei Servizi, anche se appartenenti ad una medesima proprietà, va comunque osservata la distanza dal confine indicata nelle specifiche norme di Zona.

SEZIONE I – ZONA A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

Art. PdR 36 REGOLE GENERALI

- 1.** Le Tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano e perimetrano gli Ambiti del Centro storico (Zona A), ambito prioritari di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei valori storici, tipologici e paesaggistici.
- 2.** In relazione alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente gli ambiti del Centro Storico sono individuati come zone di recupero ai sensi degli artt. 27 e seguenti della L. 457/1978.
- 3.** Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico è ammessa la deroga ai parametri di altezza e illuminazione stabili dal Capitolo 4 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene Tipo, nei limiti e secondo le modalità consentite dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio.

4. L'applicazione della disciplina prevista dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammessa solo se l'intervento non comporta variazioni della sagoma né incrementi delle altezze di colmo e di gronda esistenti. Tuttavia, con il favorevole parere della Commissione per il Paesaggio, possono essere ammessi interventi con modifiche alle quote di colmo e di imposta, purché non si determini alterazione dell'assetto morfologico complessivo dell'isolato o della quinta urbana.

5. Tutti gli interventi devono essere coerenti con i caratteri e le tecniche tradizionali, con particolare attenzione ai materiali impiegati e ai dettagli costruttivi, al fine di non alterare l'equilibrio dell'insieme architettonico e paesaggistico. Gli interventi devono essere preceduti da un adeguato studio storico-critico e finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici e degli elementi stilistici degli edifici, nonché degli spazi aperti di pertinenza e devono prevedere la rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui rispetto al contesto originario.

6. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso a destinazione residenziale e quelli che comportano incremento del numero delle unità abitative rispetto allo stato legittimo esistente devono garantire la dotazione minima di un posto auto pertinenziale per ciascuna unità abitativa di nuova formazione, da reperire preferibilmente all'interno del lotto di intervento o su aree idonee poste nelle immediate vicinanze e da assoggettare a vincolo pertinenziale mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità oggettiva di reperire, in tutto o in parte, i parcheggi pertinentziali di cui al comma precedente, l'Amministrazione comunale può consentire la monetizzazione della quota non reperita, secondo i valori stabiliti con la Deliberazione della Giunta comunale di cui all'articolo PdS 04 della Normativa del Piano dei Servizi.

7. Con progetto unitario di riqualificazione delle aree libere, sottoscritto da tutti i proprietari o dal legale rappresentante del condominio, che preveda soluzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche della zona e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra nel limite massimo di mq 15 di superficie coperta (SCOP) per ogni unità abitativa.

Le autorimesse:

- non costituiscono incremento della SL;
- sono pertinenze ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942 e sono soggette a vincolo pertinenziale permanente, da trascriversi nei registri immobiliari;
- non sono autonomamente frazionabili né alienabili separatamente dall'unità immobiliare principale;
- devono essere collocate preferibilmente lungo il perimetro delle corti o in aderenza ai corpi edilizi esistenti, evitando la compromissione dello spazio libero centrale.

La superficie coperta complessiva delle autorimesse non può in ogni caso superare il 30% della superficie libera della corte, e deve garantire la permanenza di uno spazio centrale unitario, leggibile e qualificato.

L'intervento è ammesso esclusivamente qualora il progetto dimostri il miglioramento complessivo della qualità architettonica e paesaggistica della corte, anche mediante la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione delle aree verdi e l'eliminazione di manufatti incongrui ed è soggetto al parere della Commissione per il paesaggio.

8. Ogni richiesta di titolo abilitativo che interessi aree libere all'interno del centro storico deve essere accompagnata da:

- un rilievo dettagliato delle eventuali alberature esistenti e un progetto di sistemazione degli spazi esterni che garantisca la coerenza con il contesto storico e paesaggistico e che indichi:
 - le specie arboree previste in sostituzione o di nuovo impianto;

- le eventuali zone a giardino o a orto;
- le opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

9. Sugli immobili esistenti destinati ad attività non ammessa ai sensi del precedente articolo PdR 34 sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10. Salvo diversa specifica disposizione delle presenti Norme, tutti gli interventi, ad eccezione di quelli di ristrutturazione con modifica della sagoma del fabbricato, devono:

- mantenere e valorizzare gli elementi decorativi che caratterizzano l'architettura e garantire la valorizzazione dei caratteri compositivi delle facciate che concorrono a formare significative quinte di relazione con gli spazi pubblici o di uso pubblico;
- prevedere coperture con caratteristiche congruenti alla natura del fabbricato, senza che per questo sia precluso l'uso di materiali moderni o resistenti agli eventi climatici, purché coerenti per forma, finitura e cromia;
- prevedere intonaci di facciata preferibilmente realizzati con malta di calce dolce naturale, colorati in pasta o tinteggiati;
- prevedere che eventuali zoccolature abbiano altezza proporzionata all'architettura dell'edificio e siano preferibilmente realizzate con intonaco stollato o in pietra locale di uso tradizionale;
- prevedere il ripristino dei solai lignei di logge, ballatoi e balconi, nonché dei parapetti e dei portici, utilizzando forme e materiali analoghi a quelli originari;
- evitare l'inserimento di nuovi balconi e l'ampliamento di balconi esistenti affacciati su spazi pubblici o di uso pubblico;
- l'inserimento di nuovi balconi affacciati su corti interne è ammesso esclusivamente qualora risulti coerente con l'impianto tipologico e compositivo dell'edificio, non alteri l'unitarietà delle corti storiche e sia supportato da adeguata relazione storico-critica; tali interventi sono subordinati al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
- evitare recinzioni che compromettano l'unitarietà delle corti;
- prevedere il mantenimento delle quote altimetriche del terreno preesistente.

11. Salvo diversa specifica disposizione delle presenti Norme, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione di quelli di ristrutturazione con modifica della sagoma del fabbricato, devono sempre:

- essere corredati da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da analisi e documentazioni che dimostrino la coerenza degli interventi previsti con la natura degli edifici e degli spazi interessati dall'intervento;
- prevedere l'adeguamento, contestuale alla realizzazione degli interventi, di eventuali manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante;
- prevedere l'eliminazione, ove tecnicamente e funzionalmente possibile, di superfetazioni prive di valore storico-documentale, anche se legittimate, e di superfetazioni o accessori privi di legittimazione.

12. In considerazione della struttura morfologica del centro storico, caratterizzata da tessuto edilizio compatto, viabilità di sezione ridotta, elevata promiscuità funzionale e limitata disponibilità di aree idonee alla sosta e alle manovre veicolari, l'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso con superficie di vendita non superiore a mq 400.

La limitazione è finalizzata ad assicurare la compatibilità dell'intervento con l'assetto urbanistico consolidato e con la capacità della rete viaria locale.

L'insediamento è subordinato alla dimostrazione dell'accesso da viabilità urbana idonea a sostenere i flussi veicolari indotti, con esclusione di accessi diretti da viabilità locale residenziale.

13. Non sono ammesse soluzioni che comportino artificiosa o eccessiva frammentazione degli spazi originari, né configurazioni insediative finalizzate alla moltiplicazione del carico abitativo in

misura incompatibile con il contesto. Pertanto, negli interventi che comportino incremento del numero delle unità abitative rispetto allo stato legittimo esistente, ciascuna nuova unità abitativa deve avere una superficie utile (SU) non inferiore a 55 mq. È ammessa una sola unità abitativa di SU inferiore a 55 mq ogni quattro unità complessivamente ricavate, con arrotondamento all'unità superiore. Restano in ogni caso fermi i requisiti dimensionali minimi previsti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Art. PdR 37 ZONA A – CENTRO STORICO PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

1. La Tavola PdR 03 "Disciplina degli interventi in Zona A" individua per ciascun edificio ricadente in Zona A il grado d'intervento ammesso. Le prescrizioni si applicano secondo le definizioni e le modalità operative di seguito riportate.

Grado 1

Per gli edifici così contrassegnati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria" e c) "restauro e risanamento conservativo", così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, che devono prevedere, se possibile, il recupero e la riqualificazione contemporanea degli spazi aperti di pertinenza.

Grado 2

Per gli edifici così contrassegnati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria", c) "restauro e risanamento conservativo", così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001, che possono comunque comportare una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica del numero delle unità immobiliari e devono, se possibile, prevedere il contemporaneo recupero degli spazi aperti di pertinenza.

È inoltre ammessa la chiusura mediante serramenti trasparenti dei loggiati, esclusivamente sugli spazi interni di corte e purché l'intervento non comporti alterazioni dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

Qualora, sulla base di adeguata documentazione storico-critica, singole unità o porzioni edilizie risultino prive di valore architettonico, decorativo o testimoniale che giustifichino il grado di tutela assegnato, il proponente può formulare una richiesta per l'ammissione di un intervento di ristrutturazione edilizia (grado 3), secondo quanto previsto al successivo comma. La proposta deve ottenere il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e deve essere accompagnata quantomeno da:

- progetto redatto in scala adeguata;
- dettagliata relazione illustrativa;
- documentazione grafica, fotografica e storico-filologica che dimostrino:
 - la natura dell'edificio oggetto di intervento;
 - l'assenza di elementi che richiedano il mantenimento del grado di tutela originariamente previsto;
 - la compatibilità dell'intervento proposto con il contesto urbano e con l'impianto tipologico dell'edificio.

Grado 3

Per gli edifici così contrassegnati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria", c) "restauro e risanamento conservativo", d) "ristrutturazione edilizia" così come definiti dall'articolo 3 del DPR 380/2001 con il mantenimento di sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle limitazioni di seguito indicate e possono sempre comportare una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi, nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale di cui al precedente articolo PdR 36, purché accompagnati da un progetto architettonico completo e da una relazione illustrativa che evidenzia le scelte operate, le fonti documentali utilizzate e le modalità di inserimento nel contesto, e subordinatamente al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, possono comprendere le seguenti trasformazioni:

- a) variazioni limitate delle forme e delle inclinazioni delle falde del tetto, finalizzate al miglioramento funzionale o architettonico dell'edificio;
- b) variazione della quota altimetrica dei solai, qualora necessaria per adeguamenti distributivi o impiantistici;
- c) modifiche al sistema delle aperture esterne, anche sui fronti strada, purché sia comprovata la coerenza con il disegno architettonico delle facciate e il corretto inserimento nel contesto del centro storico;
- d) introduzione di elementi architettonici e tecnologie costruttive contemporanee, purché supportata da un progetto motivato e coerente con l'identità dei luoghi, e fondato su adeguati approfondimenti culturali, tipologici e paesaggistici;
- e) modifiche della sagoma sugli affacci secondari o interni (corti, giardini, spazi interclusi), inclusa l'eventuale chiusura di loggiati o porticati mediante l'installazione di serramenti trasparenti, purché l'intervento restituisca, anche per contrasto o sottrazione, la leggibilità della morfologia originaria e dell'impianto architettonico preesistente.

Mediante Permesso di Costruire Convenzionato e con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, può essere ammesso un incremento fino a un massimo del 10% della SL esistente, esclusivamente qualora l'incremento sia finalizzato al miglioramento funzionale e architettonico dell'organismo edilizio e non alteri in modo significativo l'assetto morfologico dell'isolato, il rapporto tra pieni e vuoti e la percezione volumetrica del tessuto storico, né il profilo altimetrico prevalente dell'isolato. L'intervento deve essere supportato da un progetto architettonico di elevata qualità, capace di dimostrare, anche attraverso elaborati grafici e relazioni, l'effettiva integrazione dell'ampliamento con il carattere dell'edificio e del tessuto storico circostante

Grado 4

Per gli edifici così contrassegnati sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria", c) "restauro e risanamento conservativo", d) "ristrutturazione edilizia", anche con modifica della sagoma e della posizione dell'edificio nel lotto, fermo restando il rispetto dell'impianto morfologico dell'isolato e delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/1968.

Interventi complessi di riqualificazione

In via eccezionale e in presenza di rilevante interesse pubblico, mediante Permesso di Costruire Convenzionato e con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, possono essere ammessi interventi complessi di riqualificazione, che possono prevedere anche parziali sostituzioni e soluzioni tecniche, compositive o costruttive diverse da quelle previste dal presente articolo, alle seguenti condizioni:

- l'intervento deve riguardare un insieme organico di edifici e/o di spazi aperti, tale da configurare un'unità significativa sotto il profilo urbano e morfologico, in grado di determinare un effettivo miglioramento della qualità urbana, nonché un interesse pubblico nella dotazione territoriale di servizi, nella valorizzazione del patrimonio costruito o nella riqualificazione di spazi pubblici

o di uso pubblico esistenti;

- il progetto deve essere corredato da una relazione illustrativa approfondita, integrata da elaborati grafici, documentazione fotografica e analisi storico-filologiche, che attestino:
 - la natura e le caratteristiche degli edifici oggetto di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento;
 - la coerenza degli interventi proposti con il contesto urbano e architettonico di riferimento;
- l'intervento deve rispettare i parametri edilizi stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in relazione a indice di fabbricazione, altezza degli edifici e distanze minime, fatti salvi eventuali maggiori volumi esistenti legittimamente realizzati.

2. Per edifici o complessi edilizi costituenti organismo unitario o afferenti a corti storiche, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero corpo di fabbrica o alla corte di pertinenza, qualora ciò sia necessario a garantire la coerenza tipologica, morfologica e paesaggistica dell'intervento.

3. L'Amministrazione Comunale, qualora nel corso dell'istruttoria emergano elementi di interesse architettonico, storico o testimoniale non adeguatamente considerati nella classificazione vigente, può motivatamente richiedere approfondimenti storico-documentali integrativi ai fini della corretta valutazione dell'intervento.

SEZIONE II – AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

Art. PdR 38 ZONA B1 – AMBITI CONSOLIDATI

1. Le Tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona B1 – Ambiti Consolidati", caratterizzati da edificazione diffusa.

In tali ambiti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono ammessi nei limiti che seguono:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,40 mq/mq
IPF	indice di permeabilità fondiaria	30%
	Altezza dell'edificio	9,50 m
IC	Indice di copertura	40%

2. L'IF stabilito dal precedente comma 1 può essere incrementato al massimo del 15% per accogliere la SL iscritta nel Registro dei diritti edificatori.

3. Per gli edifici legittimamente esistenti che, alla data di adozione del PGT, presentino un indice fondiario superiore a quello stabilito dal precedente comma 1, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

La Convenzione deve disciplinare:

- il reperimento o la monetizzazione delle dotazioni territoriali previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22;
- eventuali interventi di miglioramento della qualità urbana e della permeabilità del suolo;
- la verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture esistenti.

4. In considerazione della prevalente destinazione residenziale dell'ambito e della configurazione insediativa consolidata, l'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso con superficie di vendita non superiore a mq 600.

La limitazione è finalizzata a contenere l'impatto viabilistico e urbanistico dell'intervento e ad assicurare la coerenza con la scala insediativa dell'ambito.

L'insediamento è subordinato alla dimostrazione dell'accesso da viabilità urbana idonea a sostenere i flussi veicolari indotti, con esclusione di accessi diretti da viabilità locale residenziale.

I parcheggi devono essere integralmente reperiti all'interno del lotto.

5. Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi del Capo I del Titolo IV della Parte II della L.R. 12/2005

6. È sempre consentita, anche per gli edifici con altezza superiore al limite di altezza massima stabilito dalla zona di appartenenza, la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63 comma 6 della L.R. 12/2005.

7. Sugli immobili esistenti destinati ad attività non ammesse ai sensi del precedente articolo PdR 34, al fine di facilitare il trasferimento delle attività e la sostituzione degli immobili con tipologie compatibili, sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati all'insediamento delle destinazioni d'uso ammesse dal precedente articolo PdR 34 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza dell'edificio massima definita dalla zona di appartenenza;
- IF stabilito dalla zona di appartenenza aumentato del 15%;
- individuazione dei parcheggi pertinenziali previsti all'articolo 41-sexies della L. 1150/1942;
- dotazioni territoriali previste dagli articoli PdS 11 e 22 della Normativa del Piano dei Servizi.

Eventuali differenze tra la volumetria legittimamente esistente e quella assentita a seguito dell'intervento possono essere iscritte nel registro dei diritti edificatori, e utilizzate dove consentito dalla presente Normativa.

L'insediamento di attività produttive diverse da quelle già insediate, il cambio di titolarità dell'azienda (fatto salvo il subentro di familiari, la modifica delle cariche sociali a favore di familiari, l'aggiunta di soci a tutti o parte dei soci preesistenti e le conseguenti modifiche di cariche sociali), e gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano il mantenimento dell'attività esistente, sono ammessi subordinatamente a convenzione che preveda l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e che preveda l'esecuzione di tutti gli interventi necessari a garantire la piena compatibilità delle attività con il contesto territoriale nel quale sono insediate, fra i quali quantomeno gli interventi di:

- miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica;
- tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.);
- mitigazione degli eventuali impatti ambientali ed eliminazione dei manufatti in eternit;
- adeguamento delle condizioni di accessibilità veicolare e formazione di adeguati posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra per veicoli e per scarico e carico delle merci.

Art. PdR 39 ZONA B2 – AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ

1. Le Tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona B2 – Ambiti residenziali a bassa densità", ambiti caratterizzati da edifici residenziali inseriti in ampi spazi pertinenziali, con significativo rapporto tra costruito e verde, talvolta con presenza di edifici di pregio architettonico e sistemazioni a parco.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.
Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono ammessi nei limiti che seguono:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,15 mq/mq
IPF	indice di permeabilità fondiaria	50%
	Altezza dell'edificio	7,50 m
IC	Indice di copertura	30%

È comunque sempre consentito, per ciascun lotto, un ampliamento una tantum pari al 50% della Superficie Lorda esistente legittima, anche qualora tale valore risulti superiore a quello derivante dall'applicazione dell'indice fondiario sopra indicato.

Qualora l'ampliamento complessivo comporti un incremento superiore al 50% della SL esistente, è richiesto il reperimento o la monetizzazione delle dotazioni territoriali previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi.

2. Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi del Capo I del Titolo IV della Parte II della L.R. 12/2005

Art. PdR 40 ZONA B3 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona B3 – Ambiti oggetto di Piani Attuativi vigenti", disciplinati da strumenti urbanistici attuativi approvati ed efficaci (Piani Attuativi, Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, ecc.).

In tali ambiti si applicano i parametri edilizi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni e gli elaborati planivolumetrici previsti dallo specifico strumento attuativo vigente e dalla relativa convenzione.

Le indicazioni grafiche contenute nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi hanno valore ricognitivo e non prevalgono sulle previsioni dello strumento attuativo vigente.

2. Alla scadenza della convenzione urbanistica, qualora l'ambito non risulti integralmente attuato, restano confermati, fino all'approvazione di eventuale Variante al PGT, i parametri edilizi e la capacità edificatoria previsti dal Piano Attuativo per la parte non realizzata.

L'attuazione delle previsioni residue può avvenire mediante titolo edilizio diretto, con corresponsione del contributo di costruzione dovuto ai sensi della normativa vigente.

Art. PdR 41 ZONA B4 – VERDE PRIVATO

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la "Zona B4 – Verde privato", ambiti nei quali non è ammessa nuova edificazione ed è prescritto il mantenimento del suolo a verde di uso esclusivo privato. Possono essere piantumati, mantenuti a prato con parziali pavimentazioni, coltivati ad orto o frutteto per uso privato.

Art. PdR 42 ZONA B5 – AMBITI A DESTINAZIONE MISTA

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la Zona B5 – Ambiti a destinazione mista", costituita da tessuti edificati nei quali risultano insediate, in forma integrata, funzioni residenziali, terziarie e commerciali.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono ammessi nei limiti seguenti:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,75 mq/mq
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	30%
	Altezza dell'edificio	11,00 m

IC Indice di copertura

50%

- 2.** Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà essere garantita la coerenza morfologica con il contesto urbano circostante e l'adeguata dotazione di spazi per la sosta pertinenziale.
- 3.** Al fine di valorizzare il patrimonio edilizio esistente è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi del Capo I del Titolo IV della Parte II della L.R. 12/2005.

CAPO II – AMBITI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

Art. PdR 43 DESTINAZIONI D'USO E REGOLE GENERALI

1. Verifica preventiva del ciclo produttivo

L'avvio, il subentro o la modifica di qualsiasi attività è subordinato alla preventiva verifica della compatibilità urbanistica e ambientale del ciclo produttivo con le destinazioni d'uso ammesse e con il contesto territoriale.

A tal fine, anche nei casi di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il soggetto proponente è tenuto a trasmettere al Comune idonea relazione tecnica asseverata che descriva il ciclo produttivo, le materie impiegate, le modalità operative, i flussi di traffico generati, nonché le emissioni previste in atmosfera, odorigene, acustiche o di altra natura.

La classificazione ATECO dichiarata non costituisce elemento determinante ai fini della verifica della compatibilità urbanistica, che è effettuata sulla base delle caratteristiche effettive del ciclo produttivo e degli impatti generati dall'attività.

Qualora l'attività proposta risulti incompatibile con le condizioni ambientali e territoriali dell'area, l'Amministrazione comunale può inibire l'avvio dell'attività, ovvero subordinare la stessa all'adozione di specifiche prescrizioni e misure di mitigazione.

In particolare, l'Amministrazione può prescrivere limitazioni operative, misure di contenimento delle emissioni, opere di mitigazione ambientale o ulteriori condizioni gestionali necessarie a garantire la compatibilità dell'insediamento con il contesto territoriale e con la classificazione acustica comunale.

2. Salvo diversa disposizione contenuta nelle specifiche norme di Zona, all'interno degli ambiti a destinazione non residenziale sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari, che possono coesistere senza limitazioni percentuali, e sono vietate le destinazioni d'uso non ammissibili descritte nel seguito.

Destinazione d'uso principale.

- produzione di beni e servizi, con esclusione delle industrie a Rischio di Incidente Rilevante di cui al D.Lgs. 26 giugno 2015, n. 105 e s.m.i.

Destinazioni d'uso complementari

- depositi e magazzini funzionalmente connessi ad attività produttive, commerciali o artigianali insediate nel medesimo lotto o nel territorio comunale, con esclusione delle attività logistiche di scala territoriale o conto terzi
- attività industrializzate per trasformare e conservare i prodotti agricoli e zootecnici;
- attività logistiche di prossimità e di distribuzione urbana, consistenti in depositi e magazzini senza vendita al pubblico, finalizzati allo stoccaggio e smistamento merci anche connessi al commercio elettronico e alla distribuzione dell'ultimo miglio, con SL non superiore a 1.500 mq;
- impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli e impianti tecnologici;
- attività terziarie e direzionali, uffici pubblici e privati e studi professionali;
- esercizi di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
- medie strutture di vendita nei limiti e alle condizioni di cui al successivo Titolo V "Attività commerciali", esclusivamente nelle Zone D2 e dove specificatamente ammesso dalle Schede d'Intervento del Documento di Piano;
- attività commerciali all'ingrosso nella tipologia della Media struttura di vendita;
- attività di ristorazione e somministrazione cibi e bevande;
- artigianato di servizio e magazzini connessi e attività paracommerciali (agenzie bancarie,

artigianato artistico);

- attività di esposizione e di vendita di merci direttamente afferenti all'attività produttiva principale, nel limite massimo del 20% della SL e subordinatamente all'individuazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura prescritta dall'articolo PdS 11 e 22 della Normativa del Piano dei servizi e al pagamento del contributo di costruzione previsto per le destinazioni commerciali;
- attività private per il tempo libero, lo spettacolo, e lo sport indoor, discoteche e sale da ballo.

Destinazione d'uso non ammissibili

Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo, in considerazione della prossimità tra ambiti produttivi e tessuti residenziali, della configurazione della viabilità locale e delle caratteristiche microclimatiche della pianura che possono favorire la diffusione delle emissioni, non sono ammesse attività industriali o impiantistiche che, per natura del ciclo produttivo, materie impiegate o modalità operative, possano generare impatti ambientali o territoriali incompatibili con il contesto urbano, tra le quali, a titolo esemplificativo:

- attività a rischio incidente rilevante;
- industrie con forti emissioni odorogene, quali concerie e attività di concia delle pelli, impianti di lavorazione di sottoprodotti animali, rendering e trattamento carcasse animali, impianti di compostaggio industriale, digestione anaerobica di rifiuti organici, produzione industriale di farine animali, lavorazione industriale di pesce e scarti ittici;
- impianti con emissioni in atmosfera rilevanti quali raffinerie, impianti di distillazione di catrame o bitume, impianti chimici pesanti, produzione di acido solforico, nitrico, cloro, ammoniaca, produzione di pesticidi e fitofarmaci;
- attività con forti impatti acustici o vibrazioni, quali acciaierie e fonderie, impianti di frantumazione e macinazione di inerti, cementifici, impianti di produzione di calce, centrali a biomassa superiori a 200 kW;
- attività con traffico e impatti rilevanti quali, inceneritori, impianti di trattamento rifiuti speciali o pericolosi, discariche, depositi di rifiuti;
- attività impiantistiche o industriali nelle quali la gestione, il trattamento o la trasformazione di rifiuti, sottoprodotti o scarti costituisca l'attività prevalente;
- attività impiantistiche o industriali di gestione, trattamento, trasformazione di rifiuti, sottoprodotti o scarti di aziende con ciclo produttivo principale all'esterno del territorio comunale, anche se non costituiscono attività prevalente;
- centri di distribuzione, piattaforme logistiche integrate, depositi conto terzi o doganali, attività di cross-docking e hub logistici di rilevanza sovracomunale;
- magazzini o strutture in cui la movimentazione merci avvenga su scala territoriale estesa o con flussi incompatibili con la viabilità urbana locale;
- insediamenti logistici con SL superiore a 1.500 mq o comunque eccedenti la dimensione della logistica di prossimità ammessa tra le destinazioni complementari.
- attività logistiche e/o di movimentazione/trasformazione delle merci, compreso:
 - depositi doganali e depositi conto terzi;
 - piattaforme logistiche integrate;
 - centri distributivi e di smistamento merci (incluso e-commerce);
 - attività di "cross-docking", "hub" o similari;
 - magazzini automatizzati e qualsiasi attività in cui la funzione logistica prevalga o sia prevalente sulla produzione;
- residenza (salvo quella ammessa dal successivo comma 6) e relative pertinenze funzionali quali

autorimesse private, servizi comuni per le abitazioni, locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici; residenza temporanea, abitazioni collettive, alberghi, pensioni e affittacamere;

- attività agricole.

3. Eventuali attività o funzioni non espressamente ricomprese fra le attività principali e complementari di cui al presente articolo possono essere ammesse qualora, per caratteristiche funzionali, carico urbanistico, impatti ambientali e modalità di esercizio, risultino assimilabili alle destinazioni principali o complementari e non rientrino tra le attività espressamente non ammissibili o comunque incompatibili con il contesto territoriale ai sensi del presente articolo.

La valutazione di assimilabilità è effettuata dall'Amministrazione comunale in sede di titolo abilitativo, nel rispetto della normativa vigente e della classificazione acustica comunale

4. Il limite di altezza massima stabilito dalle singole zone può essere superato esclusivamente qualora ciò sia oggettivamente necessario per comprovate esigenze tecnico-produttive connesse al ciclo di lavorazione, all'installazione di impianti, macchinari o attrezzature tecnologiche, ovvero per esigenze strutturali o di sicurezza.

Il superamento deve essere adeguatamente motivato mediante relazione tecnica asseverata che dimostri l'impossibilità di soluzioni progettuali alternative conformi al limite ordinario di altezza e la stretta correlazione tra la maggiore altezza richiesta e le esigenze funzionali dichiarate.

In tali casi l'intervento deve garantire:

- il rispetto delle normative in materia di sicurezza, prevenzione incendi ed efficienza energetica;
- la compatibilità paesaggistica e percettiva rispetto al contesto;
- l'adozione di idonee soluzioni architettoniche e di mitigazione, ove necessarie.

Il superamento dell'altezza massima non consente la realizzazione di superfici lorde ulteriori rispetto a quelle derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici della zona, né la formazione di livelli intermedi eccedenti quelli consentiti.

Il superamento dell'altezza massima è subordinato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con cui sono disciplinate le modalità attuative dell'intervento e sono assunti gli impegni necessari a garantire la sostenibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica dell'opera in relazione alla maggiore altezza autorizzata.

La convenzione può prevedere, in rapporto agli impatti generati e nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza, l'adozione di misure di mitigazione e compensazione, la realizzazione di opere o interventi di interesse pubblico ovvero la corresponsione di contributi finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Tale possibilità costituisce disciplina espressamente prevista dalle presenti Norme e non configura variante al PGT, in quanto attuazione di una facoltà regolata dallo strumento urbanistico vigente.

5. Subordinatamente ad Atto Unilaterale d'Obbligo è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici montati su pergole con altezza massima 2,50 m, purché rispettino le distanze degli accessori dagli edifici confinanti, rientrino nel calcolo della Superficie permeabile, non coprano più del 50% della superficie scoperta dell'area, siano di ottima fattura e si inseriscano in modo decoroso nel contesto. Possono essere a confine previo accordo tra le parti tramite atto notarile registrato e trascritto. Tali impianti non concorrono alla determinazione della SL.

6. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica.

7. Fermo restando il divieto delle attività espressamente non ammissibili e di quelle incompatibili con il contesto territoriale ai sensi del presente articolo, l'insediamento di attività che, pur rientrando tra le destinazioni ammesse, possano generare emissioni odorigene, polveri, emissioni

in atmosfera, vibrazioni o livelli di rumorosità significativi, è ammesso esclusivamente previa dimostrazione della compatibilità ambientale e territoriale dell'intervento.

A tal fine il progetto deve essere corredato da relazione tecnica asseverata che individui le sorgenti di impatto, le misure di prevenzione e abbattimento previste, le modalità gestionali e le verifiche di conformità alla normativa vigente e alla zonizzazione acustica comunale.

Nei casi in cui l'attività presenti potenziali criticità in relazione alla prossimità di ambiti residenziali o sensibili, l'Amministrazione può subordinare il rilascio del titolo edilizio o l'efficacia dello stesso alla stipula di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, contenente specifiche prescrizioni relative a:

- limitazioni orarie delle lavorazioni o delle operazioni di carico/scarico;
- installazione e manutenzione di sistemi di contenimento o abbattimento delle emissioni;
- realizzazione di opere di mitigazione ambientale (barriere, schermature, fasce verdi);
- attivazione di un piano di monitoraggio post-attivazione.

Nei casi motivati, può essere richiesta idonea garanzia fideiussoria a presidio dell'esecuzione delle opere e misure di mitigazione prescritte.

8. All'interno dei parametri stabiliti dalla Zona di appartenenza, per ogni azienda è ammessa l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni:

- massimo un alloggio;
- SL non superiore a 200 mq;
- subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività e ad atto di asservimento all'attività aziendale.

9. È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della Parte II della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.

10. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina Paesistica al Titolo II della presente Normativa del Piano delle Regole.

Art. PdR 44 ZONA D1 – AMBITI CONSOLIDATI

1. Le tavole PdR 02 "Azzonamento" individuano la Zona D1 – Ambiti produttivi consolidati, costituita da tessuti prevalentemente artigianali e industriali, destinati al mantenimento e al rafforzamento delle attività produttive esistenti.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono ammessi nei limiti seguenti:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,75 mq/mq
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	15%
	Altezza dell'edificio	11,00 m
IC	Indice di copertura	50%

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica dovrà essere garantita un'adeguata organizzazione degli spazi di manovra e carico/scarico, con separazione funzionale tra aree operative e parcheggi.

3. Le attività produttive esistenti devono garantire in ogni caso la piena compatibilità ambientale, igienico-sanitaria e acustica con il contesto insediativo nel quale sono inserite

Art. PdR 45 ZONA D2 – AMBITI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE MISTA

1. Le tavole PdR 02 “Azzonamento” individuano la Zona D2 – Ambiti consolidati a destinazione mista, caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive e altre destinazioni compatibili previste dal Piano.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’articolo 3 del DPR 380/2001.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono ammessi nei limiti seguenti:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,75 mq/mq
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	15%
	Altezza dell’edificio	11,00 m
IC	Indice di copertura	50%

2. Negli interventi dovrà essere assicurata particolare attenzione alla qualità architettonica dei fronti prospicienti spazi pubblici o viabilità principale, nonché all’inserimento paesaggistico mediante adeguate sistemazioni a verde.

3. Le attività produttive esistenti devono garantire in ogni caso la piena compatibilità ambientale, igienico-sanitaria e acustica con il contesto insediativo nel quale sono inserite

Art. PdR 46 ZONA D3 – AMBITI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. Le tavole PdR 02 “Azzonamento” individuano la Zona D3 – Ambiti oggetto di Piani Attuativi vigenti, disciplinati da strumenti urbanistici attuativi approvati ed efficaci (Piani Attuativi, Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, ecc.).

In tali ambiti si applicano i parametri edilizi, le destinazioni d’uso, le prescrizioni e gli elaborati planivolumetrici previsti dallo specifico strumento attuativo vigente e dalla relativa convenzione.

Le indicazioni grafiche contenute nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi hanno valore ricognitivo e non prevalgono sulle previsioni dello strumento attuativo vigente.

2. Alla scadenza della convenzione urbanistica, qualora l’ambito non risulti integralmente attuato, restano confermati, fino all’approvazione di eventuale Variante al PGT, i parametri edilizi e la capacità edificatoria previsti dal Piano Attuativo per la parte non realizzata.

L’attuazione delle previsioni residue può avvenire mediante titolo edilizio diretto, con corresponsione del contributo di costruzione dovuto ai sensi della normativa vigente.

TITOLO V – ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 47 REGOLE GENERALI

1. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un elevato e qualitativo standard di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali.

Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali.

2. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina Paesistica al Titolo II della presente Normativa del Piano delle Regole.

3. I nuovi insediamenti commerciali di Media struttura di vendita dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale e la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per clienti e fornitori, tali da non compromettere la funzionalità e la sicurezza della viabilità esistente.

4. I nuovi insediamenti commerciali, nonché gli interventi di ampliamento, trasferimento o modifica delle medie strutture di vendita, sono subordinati alla redazione di uno studio specifico di accessibilità, traffico e parcheggi, redatto da tecnico abilitato, volto a dimostrare:

- a) adeguatezza quantitativa dei parcheggi pertinenziali e di uso pubblico, in relazione alla tipologia commerciale, alla superficie di vendita, ai flussi attesi di clientela e alle modalità di approvvigionamento delle merci;
- b) corretta configurazione geometrica e funzionale di parcheggi, aree di manovra, corsie di accesso e uscita e dei percorsi interni, nel rispetto delle normative vigenti e delle buone pratiche di progettazione, garantendo condizioni di sicurezza, leggibilità e separazione dei flussi veicolari, pedonali e di servizio;
- c) compatibilità dell'intervento con la rete viaria esistente, dimostrando l'assenza di effetti negativi in termini di congestione, interferenze con la circolazione locale, sicurezza e funzionalità delle intersezioni;
- d) non compromissione del sistema dei parcheggi pubblici e privati del contesto urbano circostante, evitando fenomeni di sosta impropria, occupazione indebita di spazi pubblici o trasferimento degli impatti della domanda di sosta sulle aree limitrofe;
- e) verifica delle modalità di approvvigionamento delle merci, con particolare riferimento ai mezzi utilizzati, agli orari di carico/scarico e alla compatibilità con la viabilità locale e con i percorsi pedonali e ciclabili.

Qualora dallo studio emerga la necessità di interventi di adeguamento o mitigazione, l'ammissibilità dell'insediamento è subordinata alla realizzazione, a carico del soggetto attuatore, delle opere viabilistiche, delle dotazioni di sosta o delle misure compensative ritenute necessarie dall'Amministrazione comunale, anche mediante atto convenzionale.

5. Gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento o trasferimento di medie e grandi strutture di vendita sono subordinati alla redazione di studio specifico di accessibilità, traffico e parcheggi, redatto da tecnico abilitato, volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria esistente e con il sistema della sosta pubblica.

6. Per quanto non previsto ed eventualmente in contrasto si applicano i disposti della legislazione vigente in materia di commercio.

Art. PdR 48 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI E SETTORI MERCEOLOGICI

1. Per l'apertura e/o la modifica di attività commerciali si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP), alla L.R. 6/2010 e alla normativa statale e regionale vigente in materia di commercio e procedimento edilizio.
2. La comunicazione per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato o il procedimento di modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.
3. Per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
4. L'eventuale rilocalizzazione delle medie strutture di vendita è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione e cessione dei Servizi previsti dal Piano dei Servizi e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che minimizzino l'impatto della struttura sulla rete viaria.
5. Il rilascio degli atti abilitativi urbanistico edilizi e commerciali deve necessariamente specificare la tipologia commerciale, secondo le diverse tipologie sopra indicate.
6. Al fine di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Art. PdR 49 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. Le tipologie distributive per il commercio previste dalla legislazione vigente sono:
 - a) esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - b) medie strutture di vendita: superficie di vendita da 151 a 1500 mq;
 - c) grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 1500 mq;
 - d) centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti.Nelle attività commerciali le modalità di calcolo della superficie di vendita sono stabilite dalla legislazione regionale.
2. In base alle necessità economiche e sociali della Comunità, il PGT stabilisce, all'interno delle disposizioni delle specifiche Zone, le possibilità d'insediamento delle strutture commerciali di vicinato e delle Medie strutture di vendita.
3. Sono vietate su tutto il territorio comunale la grande struttura di vendita ed il centro commerciale.
4. È vietata l'aggregazione di più esercizi delle tipologie consentite (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), che possa configurare la tipologia della grande struttura di vendita e del centro commerciale definite dalla Normativa regionale.

CRITERI NORMATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	66
Art. DP 01 IL DOCUMENTO DI PIANO	66
Art. DP 02 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	67
Art. DP 03 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	68
Art. DP 04 CRITERI DI NEGOZIAZIONE	69
Art. DP 05 I TITOLI ABILITATIVI	69
Art. DP 06 LOCALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI	69
Art. DP 07 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	69
TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E MODALITÀ ATTUATIVE	70
Art. DP 08 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE	70
Art. DP 09 SCHEDE D'INTERVENTO E ASSETTO STRUTTURALE DEGLI AMBITI	70
Art. DP 10 CONTRIBUTO PEREQUATIVO	71
Art. DP 11 AMBITI DI POTENZIALE RIGENERAZIONE	71

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. DP 01 IL DOCUMENTO DI PIANO

- 1** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti, con l'approvazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati.
- 2.** Il Documento di Piano costituisce il riferimento strategico per la redazione e l'interpretazione coordinata del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- 3.** Il Documento di Piano definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, compresi le fasce di rispetto e i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.
- 4.** Sulla base degli elementi di cui al precedente comma 3, il Documento di Piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione con valore strategico per la politica territoriale, indicando limiti e condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e all'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità e della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto dell'eventuale patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato da riutilizzare prioritariamente, garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;
 - c) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo in coerenza con la L.R. 31/2014 e sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e dal PTCP, e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT;
 - d) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie e per la distribuzione commerciale;
 - e) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
 - f) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio, definendo specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene

percepito;

- g) individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- h) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- i) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

5. La Tavola DP 01 "Quadro strategico" individua gli Ambiti di Trasformazione e, ai sensi dell'articolo 8.2.e-quinques della L.R. 12/2005, gli Ambiti di Rigenerazione.

Art. DP 02 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Fermo restando che il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ai fini dell'attuazione degli interventi costituiscono riferimento tecnico-strategico per la successiva pianificazione attuativa i seguenti elaborati del PGT:

- PGT 02 Normativa e indicazioni strategiche
 - Normativa del Piano dei Servizi
 - Normativa del Piano delle Regole
 - Criteri Normativi del Documento di Piano
- QCR 10 Carta della sensibilità paesistica 1/5.000
- QCR 11 Vincoli e tutele 1/5.000
- DP 01 Quadro strategico 1/5.000
- DP 02 Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione
- PdR 04 Carta del consumo di suolo 1/10.000
- PdR 05 Ambiti agricoli strategici – Prima proposta di rettifica 1/2.000 - 1/5.000
- PdS 01 Stato di fatto e di progetto 1/5.000
- PdS 02 Rete Ecologica Comunale (REC) 1/5.000

2. Gli elaborati del Documento di Piano che costituiscono riferimento generale per tutti gli interventi sul territorio sono:

- PGT 01 Relazione
 - Quadro Conoscitivo e Ricognitivo
 - Piano di Governo del Territorio
- QCR 01 PTCP – Geologia, ambiente ed aree protette 1/35.000
- QCR 02 PTCP – Territorio e infrastrutture 1/35.000
- QCR 03 Rete verde 1/10.000
- QCR 04 Uso del suolo e valore del suolo agricolo 1/10.000
- QCR 05 Aree agricole nello stato di fatto e ambiti agricoli strategici 1/10.000
- QCR 06 Litologia e geomorfologia 1/10.000
- QCR 07 Pedologia 1/50.000
- QCR 08 Evoluzione uso del suolo – DUSAF 1/20.000
- QCR 09 Tessuti urbani 1/10.000 - 1/20.000

Art. DP 03 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'attuazione degli interventi degli Ambiti di Rigenerazione e degli Ambiti di Trasformazione avviene mediante Piano Attuativo o mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo). Le Schede d'Intervento contenute nell'elaborato DP 02 "Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione" stabiliscono le possibili modalità attuative.
2. Per tutti gli ambiti in cui gli interventi avvengono su insediamenti produttivi (o agricoli) preesistenti, preventivamente ad ogni trasformazione dovranno essere effettuate le opportune verifiche e valutazioni sulla salubrità dell'area e dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare per la verifica della salubrità dei suoli e dell'eventuale falda idrica.
3. Il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato (o accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo) stabiliscono in via definitiva, in ragionevole coerenza con gli indirizzi contenuti nelle Schede d'Intervento, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione degli interventi, anche apportando le modifiche ritenute necessarie a conseguire la realizzabilità e la qualità complessiva delle previsioni, nel rispetto degli obiettivi strategici dell'Ambito e dei criteri insediativi e funzionali stabiliti dalla relativa Scheda d'Intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali, dei confini e del processo di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali e delle prestazioni/mitigazioni ambientali richieste dalle Schede d'Intervento ed eventualmente dal Rapporto Ambientale, nonché la coerenza con il dimensionamento del PGT.
4. I Piani Attuativi devono essere corredati da relazione economico-finanziaria attestante la sostenibilità dell'intervento, l'eventuale concorso di risorse pubbliche e private e il programma temporale di attuazione, anche articolato per stralci funzionali.
5. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del Piano e degli obiettivi strategici dichiarati nelle Schede d'Intervento, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accettare proposte di intervento che interessano una porzione (Unità d'Intervento) dell'Ambito definito dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico" e dall'elaborato DP 02 "Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione", purché non venga compromessa la funzionalità urbanistica complessiva dell'Ambito. La proposta non deve compromettere il raggiungimento degli obiettivi strategici prefigurati dalla specifica Scheda d'Intervento e deve prevedere dotazioni territoriali e SL ragionevolmente proporzionate a quanto indicato nella Scheda in riferimento alla superficie territoriale complessiva. Le Unità d'Intervento si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
6. I perimetri degli Ambiti individuati nella Tavola DP 01 hanno valore indicativo e possono essere precisati in sede attuativa, purché non venga compromessa la funzionalità urbanistica complessiva e il perseguimento degli obiettivi strategici dell'Ambito e purché tali precisazioni non comportino incremento della capacità edificatoria complessiva dell'Ambito né alterazione sostanziale delle funzioni previste.
7. In assenza del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato di cui al precedente comma 1 sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Per l'attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la verifica delle "Misure di riduzione e mitigazione degli impatti" stabilite al relativo capitolo del Rapporto Ambientale.
9. Sugli edifici esistenti negli Ambiti di Rigenerazione, in attesa dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. DP 04 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

1. La fase di negoziazione precedente l'approvazione dei Piani Attuativi (o il rilascio dei Titoli abilitativi) è finalizzata, nel rispetto del principio di proporzionalità e ragionevolezza, a definire le modalità di quantificazione e la qualità delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, delle opere a carico dell'intervento e delle possibilità di scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione, in ragione del fabbisogno pregresso e di quello determinato dall'incremento del carico urbanistico conseguente l'intervento e in ragione del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione.
2. Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei Piani Attuativi (o rilascio di Titoli abilitativi) in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento, tenendo prioritariamente conto delle opere eventualmente indicate nella scheda di intervento e anche in riferimento a quanto stabilito dagli articoli PdS 11 e 22 della Normativa del Piano dei Servizi.

Art. DP 05 I TITOLI ABILITATIVI

1. Per gli Ambiti di Rigenerazione o di Trasformazione per i quali la relativa Scheda d'Intervento lo ammette, l'attuazione può avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato o accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo, che garantisca il perseguimento degli obiettivi indicati nella stessa Scheda d'Intervento. In tutti gli altri casi l'attuazione dell'Ambito avviene tramite Piano Attuativo.

Art. DP 06 LOCALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni puntuali per l'insediamento di strutture commerciali. Per la localizzazione e l'insediamento di strutture commerciali si applica la Normativa del Piano delle Regole.

Art. DP 07 STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. *Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*
Tutti gli interventi sono subordinati alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle "Norme Geologiche di Piano" dell' "Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica", approvati in concomitanza con il PGT.
2. *Documento semplificato del rischio idraulico comunale*
Il documento semplificato del rischio idraulico comunale contiene la valutazione semplificata delle condizioni di pericolosità idraulica, sulla base delle quali sono state individuate le misure strutturali e non strutturali da adottare sia a livello comunale che locale da attivare secondo quanto stabilito dal Regolamento Regionale dell'invarianza idraulica ed idrologica.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E MODALITÀ ATTUATIVE

Art. DP 08 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

1. Nell'attuazione degli interventi disciplinati dal Documento di Piano i diritti edificatori indicati nell'elaborato DP 02 "Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione" e gli impegni derivanti dalla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'ambito di riferimento secondo criteri di equità e proporzionalità. Il Piano Attuativo o il Permesso di costruire Convenzionato dovranno dimostrare la corretta ripartizione proporzionale in riferimento alle eventuali diverse proprietà.

Art. DP 09 SCHEDE D'INTERVENTO E ASSETTO STRUTTURALE DEGLI AMBITI

1. Le "Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione" contenute nell'elaborato DP 02 costituiscono parte integrante del Documento di Piano e definiscono l'assetto strategico e strutturale dei singoli ambiti.

2. Le Schede d'Intervento individuano e disciplinano, con valore di indirizzo strutturale per l'attuazione, i seguenti elementi:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- gli indici edilizi (SL, IT, H, IC, PFT, ecc.);
- le modalità di attuazione;
- le dotazioni territoriali;
- la distribuzione interna dell'ambito tra:
 - aree di concentrazione volumetrica;
 - superfici destinate a servizi pubblici o di uso pubblico;
 - superfici destinate a Verde Ambientale.

3. La Tavola DP 01 "Quadro strategico" e gli eventuali schemi grafici allegati alle "Schede d'Intervento degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione" individuano:

- il perimetro dell'ambito;
- le aree di concentrazione fondiaria;
- le aree per servizi;
- le aree di Verde Ambientale.

Tali elementi costituiscono assetto strutturale dell'ambito e non sono suscettibili di diversa localizzazione o riduzione in sede attuativa, fatti salvi adeguamenti meramente esecutivi che non ne alterino la funzione, la superficie complessiva e l'efficacia urbanistica ed ambientale.

4. Il Verde Ambientale è finalizzato, a seconda dei casi, a mitigazione paesaggistica, fascia filtro, separazione funzionale, connessione ecologica, ecc.

Le superfici di Verde Ambientale:

- sono prive di autonoma capacità edificatoria;
- non possono essere destinate a parcheggi o superfici impermeabili, salvo attraversamenti strettamente necessari;
- concorrono alla definizione del bilancio ambientale dell'ambito.

Il Verde Ambientale costituisce dotazione territoriale strutturale dell'ambito e non può essere oggetto di monetizzazione.

5. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, la distribuzione interna delle superfici potrà essere precisata sulla base di rilievi aggiornati e della progettazione di dettaglio, nel rispetto dell'assetto strutturale definito dal Documento di Piano.

Qualora le dotazioni territoriali siano prescritte in termini quantitativi dalla Scheda senza specifica individuazione grafica nella Tavola DP 01 o negli schemi allegati, la loro collocazione è definita in sede attuativa all'interno delle Aree di concentrazione volumetrica, nel rispetto della quantità complessiva prevista e della coerenza funzionale dell'ambito.

6. In caso di contrasto tra le disposizioni delle Schede d'Intervento e i presenti Criteri Normativi, prevalgono le disposizioni della Scheda limitatamente agli aspetti specificamente disciplinati.

Art. DP 10 CONTRIBUTO PEREQUATIVO

1. Al fine di garantire l'equilibrio tra interesse pubblico e iniziativa privata e il perseguimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione comporta l'assunzione di obbligazioni convenzionali ulteriori rispetto alle dotazioni territoriali minime previste dalla normativa vigente.

2. Tali obbligazioni assumono la forma di contributo perequativo di ambito, finalizzato a concorrere alla realizzazione o riqualificazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e al miglioramento delle prestazioni ambientali e infrastrutturali del territorio comunale.

3. La quantificazione del contributo è determinata in misura proporzionata al carico urbanistico generato dall'intervento e al vantaggio urbanistico conseguito.

Al fine di garantire uniformità ed equilibrio tra le diverse destinazioni d'uso e dimensioni insediative, la misura del contributo è determinata in un importo equivalente al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferibili alla capacità edificatoria oggetto di trasformazione.

4. Il contributo può essere assolto mediante:

- corresponsione economica;
- realizzazione diretta di opere;
- cessione di aree;
- combinazione delle modalità sopra indicate.

Art. DP 11 AMBITI DI POTENZIALE RIGENERAZIONE

1. Il Documento di Piano individua, con apposita perimetrazione nella Tavola DP 01 "Quadro strategico", un ambito caratterizzato da condizioni di dismissione e incoerenza rispetto al contesto territoriale, per il quale si riconosce un potenziale di riqualificazione e rigenerazione.

2. Tale ambito, pur ricadendo in territorio agricolo, è contraddistinto da situazioni di criticità funzionale, paesaggistica e ambientale che ne rendono opportuna una possibile riorganizzazione complessiva.

3. L'individuazione dell'ambito di cui al presente articolo ha valore esclusivamente ricognitivo e strategico e non attribuisce in alcun modo diritti edificatori, né comporta variazione della disciplina urbanistica, che resta quella definita dal Piano delle Regole.

4. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla disciplina del Piano delle Regole, fino all'eventuale approvazione di specifiche varianti urbanistiche.

5. Eventuali proposte di intervento, anche su iniziativa privata, dovranno essere oggetto di preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e potranno essere considerate esclusivamente mediante procedura di variante al PGT, da attivarsi ai sensi della normativa vigente.

6. Le eventuali varianti di cui al comma precedente dovranno:

- essere supportate da adeguata istruttoria tecnica e progettuale;
 - dimostrare la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità territoriale e contenimento del consumo di suolo;
 - prevedere adeguate dotazioni territoriali e misure di inserimento paesaggistico;
 - essere sottoposte alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e a ogni altra verifica richiesta dalla normativa vigente.
- 7.** In coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione territoriale e rigenerazione di ambiti compromessi, l'Amministrazione Comunale orienta fin d'ora l'eventuale attivazione dell'ambito di cui al presente articolo verso funzioni e insediamenti di interesse strategico, a contenuto tecnologico, digitale, infrastrutturale o di innovazione avanzata, caratterizzati da elevata qualificazione funzionale e da assetti progettuali compatibili con il contesto territoriale e paesaggistico.
- 8.** In tale contesto, potranno essere oggetto di valutazione, in sede di eventuale variante al PGT, esclusivamente proposte che:
- non comportino rilevanti emissioni in atmosfera, impatti acustici non adeguatamente mitigabili o incremento significativo del traffico veicolare;
 - garantiscano, attraverso specifiche soluzioni progettuali, un adeguato inserimento paesaggistico rispetto al contesto agricolo e territoriale circostante;
 - prevedano misure efficaci di contenimento degli impatti ambientali, anche mediante l'impiego di tecnologie ad alta efficienza e sistemi di compensazione.
 - dimostrino, mediante specifica valutazione tecnico-comparativa, il miglioramento delle condizioni ambientali dello stato di fatto, secondo metodologie riconosciute di valutazione integrata delle prestazioni ambientali (quali, a titolo esemplificativo, il metodo STRAIN o equivalenti), con evidenza oggettiva dei benefici conseguiti in termini di qualità ambientale complessiva
- 9.** Non sono in ogni caso coerenti con gli indirizzi del Documento di Piano e pertanto non saranno oggetto di valutazione favorevole proposte riconducibili a:
- insediamenti produttivi di tipo manifatturiero, logistico o assimilabili;
 - destinazioni d'uso definite come non ammissibili dall'articolo PdR 43 "Destinazioni d'uso e regole generali";
 - attività caratterizzate da elevato carico urbanistico, significativa movimentazione di merci o impatti ambientali rilevanti.