COMUNE DI LEFFE

PROVINCIA DI BERGAMO

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

N.T.A.

NORME TECNICHE
DI
ATTUAZIONE
VARIATE

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n° 18
IN DATA 31/05/2011

MODIFICATO CON DELIBERA DI APPROVAZIONE DI C.C. n° 5
IN DATA 28/01/2012

TAVOLA	ALLEGATO
	A

ARCHIVIO	DATA	SCALA	FOGLIO
	gennaio 2012		

STUDIO ASSOCIATO
DI
ARCHITETTURA
E
URBANISTICA

Raffaella Galizzi
architetto
Marco Baggi
urbanista
pianificatore territoriale

MARCO BAGGI	URBANISTA COORDINATORE
RAFFAELLA GALIZZI	ARCHITETTO
ANTONIO DI VITA	AVVOCATO

24128 bergamo via g.c.abba,4 tel.035/2650213 fax 035/2650185 cod.Fisc.-part.iva:02383930167
e-mail: galizzibaggiassociati@tin.it

SOMMARIO

(in corsivo grassetto sono riportate le modifiche/integrazioni agli Artt. 14 e 30 inserite a seguito della delibera di C.C. n. 5 del 28 gennaio 2012 – Approvazione defitiva del P.G.T.)

Principi generali valevoli per tutte le articolazioni del P.G.T.

Contenuti ed ambito di applicazione

Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.
Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole

Titolo I
Disposizioni generali
Art. 1 Definizioni valevoli per l'intero P.G.T.
Art. 2 Destinazioni d'uso
Art. 3 Tipi di intervento
Art. 4 Prescrizioni vincolanti
Art. 5 Attuazione degli interventi
Art. 6 Piani attuativi comunali
Art. 7 Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici esistenti
Art. 8 Ambiti normativi: classificazione

Titolo II
Capo I
Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica
Art. 9 Ambiti di impianto storico
Art. 10 Ambiti di saturazione e riqualificazione
Art. 11 Ambiti consolidati in area collinare
Art. 12 Ambiti per le attività economiche di saturazione e riqualificazione
Art. 13 Ambiti di trasformazione su aree libere e aree edificate
Art. 14 Ambiti di sviluppo e valorizzazione turistica
Art. 15 Ambiti per attrezzature ricettive, alberghiere e ricreative
Art. 16 Ambiti con funzione di salvaguardia delle zone collinari
Art. 17 Ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico
Art. 18 Ambiti a verde privato vincolato
Art. 19 Fasce per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali
Art. 20 Ambiti per i servizi
Capo II
Tutela e riqualificazione ambientale. Lineamenti ed elementi guida
Art. 21 Norme di tutela ambientale

Titolo III
Proposte migliorative dei cittadini
Art. 22 Obiettivi da perseguire
Art. 23 Ambiti di impianto storico
Art. 24 Ambiti di saturazione e riqualificazione
Art. 25 Ambiti per le attività economiche di saturazione e riqualificazione
Art. 26 Perequazione e compensazione negli ambiti destinati a servizi

Titolo IV
Disposizioni specifiche
Art. 27 Facoltà di deroga
Art. 28 Norme abrogate
Art. 29 Norme transitorie
Art. 30 Fasce di rispetto e vincoli
Art. 31 Stazioni di servizio e rifornimento carburante- autolavaggi
Art. 32 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali
Art. 33 Disciplina delle destinazioni d'uso
Art. 34 Titoli abilitativi per l'attività edilizia
Art. 35 Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva
Art. 36 Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia

Titolo V
Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale
Art. 37 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale
Art. 38 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo
Art. 39 Altre norme e disposizioni di valenza sovracomunale – PLIS " Valle Seriana"

Titolo VI
Art. 40 Componente geologica, idrogeologica e sismica

PRINCIPI GENERALI VALEVOLI PER TUTTE LE ARTICOLAZIONI DEL P.G.T.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.
In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:
- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.
Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

ORIENTAMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:
a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonchè le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.
e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua ambiti e nuclei di impianto storico ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali meritevoli di tutela.
Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal documento di piano, le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonchè i criteri di valorizzazione degli immobili.
Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
a) caratteristiche degli insediamenti;
b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;

c) rapporti di copertura;
d) altezze degli edifici;
e) destinazioni d'uso;
f) requisiti di efficienza energetica.
Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:
- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali.
Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.
Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Piano delle Regole individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti per ambiti normativi così come definiti dai successivi articoli:

1. Ambiti di impianto storico e ambiti di saturazione o riqualificazione
- migliorare la qualità urbana;
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
- riqualificare gli immobili degradati e/o dismessi;
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
- consentire il completamento degli interventi di recupero o trasformazione in essere;
- consentire il completamento e saturazione secondo capacità insediative sostenibili;
- migliorare la qualità dei servizi;
- aumentare la dotazione dei servizi.

2. Ambiti per le attività economiche di saturazione o riqualificazione
- consentire e incentivare il mantenimento delle attività del lavoro nel tessuto urbano
- riqualificare gli immobili degradati o dismessi
- favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree dismesse o sottoutilizzate;
- favorire la localizzazione di servizi alle attività;
- offrire opportunità localizzative per attività economiche.

3. Ambiti di trasformazione e sviluppo
- realizzare nuovi luoghi per la residenza, sia permanente che temporanea, oltre che per le attività economiche, commerciali, ricettive, per il tempo libero e per l'ospitalità alberghiera e turistica;
- migliorare la dotazione di servizi urbani;
- ridefinire il limite della configurazione urbana;
- arricchire il tessuto funzionale e dei servizi.

4. Ambiti per servizi
- dotare il territorio comunale delle aree a servizi necessari per una migliore qualità della vita;
- migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti (lavoratori e turisti) che fruiscono del territorio comunale.

5. Ambiti da non costruire e tutelare – Ambiti consolidati in area collinare
- tutelare e tramandare i valori ambientali;
- valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
- tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
- consolidare allo stato di fatto il tessuto edilizio di recente formazione;
- assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati;
- tutelare e riqualificare i corsi d'acqua, i boschi, gli ambiti da destinare all'attività agricola e zootecnica.

6. Ambiti per la viabilità e le infrastrutture
- migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale;
- migliorare la dotazione di parcheggi urbani e di supporto alle attività turistico/ricettive;
- valorizzare e riqualificare le strade e i percorsi storici;

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 DEFINIZIONI VALEVOLI PER L'INTERO P.G.T.

Le seguenti definizioni valgono per tutte le articolazioni del PGT, fatte salve le ulteriori e specifiche norme dettate negli articoli successivi e valevoli per il piano delle regole.

1) Superficie territoriale (St)
E' la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

2) Superficie fondiaria (Sf)
E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

3) Superficie coperta (Sc)
E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.
Ai fini del calcolo della superficie coperta si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno esistente più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio.

4) Superficie permeabile (Sp)
E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

5) Superficie lorda di pavimento (SLP)
E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio le murature perimetrali.
Sono anche esclusi dal computo:
- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno su un lato nel limite del 20% della SLP realizzata;
- le scale comuni e gli ascensori;
- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m. 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché con altezza interna netta non superiore a m 2,40;
- i soppalchi aperti;
- i sottotetti o le loro parti con altezza media inferiore a mt. 2,00;
- le autorimesse, anche fuori terra, nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP, con altezza netta interna non superiore a m 2,50.

6) Densità fondiaria (Df)
E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (SF).

7) Rapporto di copertura (R)
E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

8) Fabbricato fuori terra
Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio di copertura.

9) Rapporto di impermeabilizzazione (Im)
E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

10) Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio
Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità, esistenti o previsti dal PdR.
Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi e porticati superiori a m. 1,50, con esclusione comunque delle sporgenze che

abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, canne fumarie.
In caso di presenza di fasce di rispetto dal ciglio stradale, ovvero di marciapiedi, è ammessa, in ogni caso, la possibilità di costruire a confine corpi di fabbrica e manufatti interrati.
Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

11) Distacco dai confini (Dc)
E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi.
Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi e porticati superiori a m. 1,50, con esclusione comunque delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, canne fumarie.
I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).

12) Distacco fra gli edifici (De)
E' la distanza minima, misurata a raggio fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio; si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.
Tale distanza si misura a raggio di cerchio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi e porticati superiori a m. 1,50, con esclusione comunque delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, canne fumarie.
I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).

13) Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini
La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.
La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.
Ai fini del calcolo della distanza si considerano fabbricati quelli sporgenti oltre 80 cm dal piano di riferimento.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi (solo per ciò che concerne la distanza da strade e confini e non nel caso di distanze fra fabbricati) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.
In conformità a quanto disposto dall'art. 103, comma 1 *bis*, della LR 12/2005 e s.m.i., non trovano applicazione le disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.
E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.
Qualora almeno uno degli edifici sorga già a confine detto impegno non è richiesto e l'edificazione a confine è sempre ammessa.
Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.
Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare le prestazioni termiche del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.
Sono inoltre ammesse deroghe nel caso di recupero conservativo (compresa la ristrutturazione che preveda anche la ricostruzione sul medesimo sedime) di edifici compresi nell'Ambito di Impianto Storico, intendendosi con ciò il mantenimento delle distanze esistenti.

14) Altezza degli edifici (H)
E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.
In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).
In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.
Nelle sole zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.
Non si considerano, pur se eccedenti le quote assegnate, tutti i volumi tecnici a servizio del fabbricato e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, canne fumarie, etc..
Per le destinazioni residenziali, laddove nelle presenti norme l'altezza è definita in numero di piani, l'altezza per ogni singolo piano non può eccedere m. 3,50 misurata all'intradosso del solaio soprastante.

15) Piano di riferimento
E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

16) Pendenza delle coperture
La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

17) Indice di conversione in mc
La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiario (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

18) Edifici esistenti
Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

19) Aree libere
Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

20) Superficie di vendita
In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.
Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di veicoli e mezzi meccanici, legnami, materiali edili, ecc. e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un decimo della SLP.

21) Destinazioni d'uso – definizioni generiche per il documento di piano
Fatte salve le ulteriori indicazioni e prescrizioni definite dal piano delle regole negli articoli successivi, le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:
- residenziale
- economica (produttiva, terziaria, commerciale)
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso **residenziale** comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale, la residenza temporanea e turistica.
Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq. (ampliabile fino a 300 mq. per le attività esistenti alla data di adozione del PGT);
- gli alberghi e le attività ricettive;
- gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi pubblici e privati, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, i pubblici esercizi, ogni altra attività di tipo terziario/direzionale.

- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse dalla residenza sono le seguenti:
- le attività produttive di tipo industriale e artigianale, fatte salve quelle sopra ammesse;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq (solo se di nuovo impianto);
- i locali pubblici per sale da ballo;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso **economica** comprende:
- le attività artigianali, industriali e di deposito;
- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 1500 mq.
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago.
- gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi.
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, fino al limite di mq. 300 di SLP;

Le destinazioni d'uso escluse dalla economica sono le seguenti:
- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione
- le attività agricole e zootecniche.

La destinazione **agricola** comprende:
- tutte le funzioni legate conduzione del fondo;
- allevamento e silvicoltura;
- le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo;
- le serre e gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.);
- le abitazioni destinate ai conduttori del fondo;
- le abitazioni anche non destinate ai conduttori del fondo se edificate prima della data di adozione del PGT;
- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse dalla agricola sono le seguenti:
- la residenza, fatta salva quella sopra ammessa;
- le attività produttive non legate alla produzione agricola e zootecnica;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali, fatte salve quelle inerenti la vendita dei prodotti direttamente derivati dalla medesima produzione agricola e zootecnica .

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico, anche di gestione privata convenzionata/ accreditata, sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

22) Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

23) Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

24) Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree.
Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal Documento di piano e dal Piano delle regole.
All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.
Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.
I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
Si rinvia in ogni caso allo specifico articolo dedicato alla compensazione e perequazione contenuto nella presenti norme.

25) Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.
Il Documento di piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

26) Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

27) Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.
Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.
Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della L.R. 12/2005 l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo anche in distinte unità di intervento, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.
Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.
Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri.
La SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.
Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.
La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.
Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno in sede di piano attuativo subire variazioni di collocazione.
Le aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei servizi e di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.
Negli ambiti dove siano previste le barriere alberate è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

Si rinvia in ogni caso alle ulteriori e prevalenti disposizioni dettate dalle presenti norme negli articoli che seguono.

Ogni ambito di trasformazione viene identificato e disciplinato con specifiche schede/norma contenute nel Documento di Piano, di cui si riporta di seguito lo schema tipo.

Ambito	
modalità d'intervento	
destinazioni d'uso	
superfici	
parametri edificatori	
elementi qualitativi ed aree per servizi	
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue:

1 - Residenza:
spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

2 - Edilizia residenziale pubblica
Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

3 - Attività economiche turistico ricettive:
A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti
L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

4 - Attività economiche produttive:
A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
A2) depositi al coperto o all'aperto.
A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
C) Attività di logistica e di autotrasporto.
D) Attività estrattive e minerarie.
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5 - Attività economiche commerciali:
A) strutture fino a 1500 mq di superficie di vendita (da esercizio di vicinato a medi struttura di vendita)
B) attività artigianali di servizio;
C) attività per il commercio all'ingrosso
D) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:
A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.
B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

7 - Attività espositive, congressuali e fieristiche:
attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

8 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):
a) istruzione;
b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;
c) verde pubblico per parco, gioco e sport;
d) parcheggi.
Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS)
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

9 - Centri di ricerca, istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.
Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.
Sono altresì ammesse residenze del custode.
Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10 - Attività agricole:
attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.

11 - Verde privato:
area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..

12 - Attività di servizio alle imprese:
- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

13 - Attività di servizio alle persone:
- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

ART. 3 TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi fanno riferimento, visti l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457, il DPR 380/2001 e la L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, alle seguenti tipologie di intervento:

1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
1.1) manutenzione ordinaria
1.2) manutenzione straordinaria

1.3) restauro
1.4) risanamento conservativo
1.5) ristrutturazione edilizia

2) interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
2.1) sopralzo
2.2) ampliamento
2.3) demolizione

3) interventi di ricostruzione edilizia
3.1) sostituzione

4) interventi di nuova edificazione
4.1) nuova edificazione

5) interventi di ristrutturazione e trasformazione urbanistica
5.1) ristrutturazione urbanistica.
5.2) trasformazione e nuovo impianto urbanistico

Eventuali successive normative di carattere nazionale e/o regionale che producano effetti innovativi o integrativi alle categorie di intervento di cui al presente articolo sono immediatamente cogenti ed applicabili senza che ciò comporti necessità di variante alle presenti norme.

ART. 4 PRESCRIZIONI VINCOLANTI

Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di Variante secondo le procedure delle leggi vigenti:
- la individuazione degli ambiti normativi
- le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti.

In parziale deroga a quanto sopra, sono comunque sempre ammesse e non costituiscono Variante le modificazioni proposte in osservanza ed applicazione del successivo Titolo III “Proposte migliorative dei cittadini”, nonché le modifiche alle schede normative relative agli edifici ricadenti nell’Ambito di Impianto Storico e agli edifici isolati negli ambiti collinari e agricoli.

ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), permesso di costruire, piani attuativi, studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni area normativa.

Ove non definite anche dal P.d.R., le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati; in tal caso previa approvazione di adeguata variante al P.G.T. qualora interessino aree per le quali il piano non abbia previsto interventi insediativi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l’intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente P.d.R.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L.1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 12/05 e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, da definirsi con separati provvedimenti da parte del Consiglio Comunale, e in presenza di impegno deliberato da parte della Pubblica Amministrazione di realizzazione del servizio nel triennio.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L.122/89, L.R. 12/05) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di Slp.
I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.
Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati.
È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o in sottosuolo.
Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti.
Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Sono cogenti, salvo successive modifiche, le norme del P.T.C.P. della Provincia di Bergamo e del P.T.R. della Regione Lombardia.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».

Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:
- cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
- cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.
Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli atti d'obbligo unilaterali sono atti di impegno unilaterale con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici o di uso pubblico o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.

ART. 6 PIANI ATTUATIVI COMUNALI

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della L.R. n.12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.

Ciascun piano attuativo dovra' essere progettato unitariamente, anche se la sua realizzazione avverrà nel tempo per successivi lotti.
Pertanto il P.A. dovra' contenere oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali allo ambiente.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della L.R. n.12/2005, e successive modificazioni.
L'approvazione dei P.A. comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. N.1150/42 e dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 ; nella stessa e' da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'ambito di Piano.
Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevedera' la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto.

Per quanto attiene gli impianti elettrici, il proponente deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.1.70 n. 227.
In particolare deve esibire alla Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della convenzione una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione.
Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'aspetto della costruzione.

ART. 7 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Le domande di intervento sugli edifici esistenti devono essere corredate dalla documentazione che segue, differenziata in relazione ai diversi tipi di intervento. A tale documentazione deve essere allegata una relazione relativa alla descrizione dell'impianto e alle fasi di vita dell'edificio.

Per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono richieste:
a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
b) rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo;
d) progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
e) relazione storica di rilievo e relazione di progetto.

Per il restauro e il risanamento conservativo sono richieste:
a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo
d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
e) relazione storica di rilievo e relazione di progetto.

Per la ristrutturazione edilizia sono richieste:
a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.

E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo.
d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
e) relazione storica di rilievo e relazione di progetto.

Gli interventi relativi a sole opere interne devono essere documentati con i seguenti elaborati:
- relazione illustrativa dello stato di fatto e di tutte le opere da eseguire con documentazione fotografica;
- rilievo dello stato di fatto e progetto delle opere;
- documentazione fotografica dello stato di fatto.

ART. 8 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE

Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.
Essi sono così denominati:
1. Ambiti di impianto storico
2. Ambiti di saturazione o riqualificazione
3. Ambiti consolidati in area collinare
4. Ambiti per le attività economiche di saturazione o riqualificazione
5. Ambiti di trasformazione su aree libere soggetti a pianificazione attuativa
6. Ambiti di trasformazione su aree edificate
7. Ambiti di sviluppo e valorizzazione turistica
8. Ambiti per attrezzature ricettive, alberghiere, ricreative
9. Ambiti di salvaguardia delle zone collinari
10. Ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico
11. Ambiti a verde privato vincolato
12. Ambiti per servizi

TITOLO II

CAPO I

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

ART. 9 AMBITI DI IMPIANTO STORICO

A. Definizione
Sono definiti «Ambiti di impianto» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione.

B. Modificazione degli edifici esistenti
Ferme restando le prevalenti previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Normative riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico ed allegate al presente PdR, sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 3: manutenzioni ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia.

Le Schede Norma potranno essere oggetto di variazioni (anche nelle modalità di intervento ed eventuali prescrizioni) con semplice delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza necessità di variante urbanistica al PdR.

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).
Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento riportate dalle Schede Normative si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.
Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi dal risanamento conservativo alla ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a non compromettere l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti con l'edificio e con il contesto paesistico ambientale d'intorno.

Per tutti gli edifici gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente e del tessuto urbano.
Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti con l'edificio e con il contesto paesistico ambientale d'intorno.
Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare.
Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini.
La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

In caso di sostituzione edilizia devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- volume edificabile: max uguale al preesistente
- superficie coperta: max. uguale alla preesistente
- filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell'isolato o della strada

- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max =1,5 volte la larghezza strada)
- spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12
- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:
- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 40%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
- serramenti e oscuramenti in legno.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

L'uso dei sottotetti è consentito secondo le modalità e le limitazioni dettate dalla L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tu**tti** i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare.
È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici.
Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.

C. Modificazioni delle aree

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.
E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.
Nelle aree di pertinenza, ivi comprese le aree a verde privato, sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.
All'interno dei cortili è sempre prescritto traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Nel caso di attività di attività economiche è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è residenziale (sia permanente che temporanea e turistica).
Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.
Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.
Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere e studi professionali.
Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

E. Modalità attuative

Per tutti gli interventi conservativi è richiesto il Permesso di Costruire o in alternativa la Denuncia di Inizio Attività, fatta salva la semplice comunicazione per i casi previsti dalle leggi nazionali e regionali.
E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi che prevedano la demolizione con ricostruzione.
E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.
E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

F. Classificazione delle aree

Gli ambiti di antica formazione sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

ART.10 AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Definizione
Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.
Gli edifici negli Ambiti di saturazione o riqualificazione si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in:
1) ville e case singole mono o bifamiliari;
2) fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ;
3) fabbricati destinati ad attività produttive in atto

Modificazioni degli edifici esistenti:

Per gli interventi conservativi le modificazioni ammesse sono comprese fra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia.
Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di sostituzione con modifica di sagoma e posizione sul lotto, nel rispetto della slp originaria e degli altri parametri di seguito specificati.

Modificazione delle aree per edificazione di nuovi edifici o sostituzione di edifici preesistenti:

1) Ville e case singole mono o bifamiliari
Parametri urbanistici
Indice fondiario: 0,4 mq.slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura.
Parametri edilizi
- n.piani: max.2;
- rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verd**e,** fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.
E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.
I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.
L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

2) Fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale
Parametri urbanistici
Indice fondiario: 0,4 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura
Parametri edilizi
- n.piani: max. 3;
- rapporto di copertura: 40% ;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.
E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.

3) Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati:
Negli ambiti residenziali consolidati, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.
La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Recupero a fini residenziali dei sottotetti:
Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti residenziali consolidati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (senza possibilità di monetizzazione dei medesimi, salvo comprovata impossibilità).

Destinazioni d'uso:
La destinazione d'uso prevalente è residenziale (sia permanente che temporanea e turistica).
Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.
Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.
Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere, direzionali e studi professionali.
Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

Modalità attuative:
E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.
Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.
Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti di saturazione o riqualificazione:
Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

ART. 11 AMBITI CONSOLIDATI IN AREA COLLINARE

Gli ambiti consolidati in area collinare sono caratterizzati dalla presenza di elementi del paesaggio collinare, da prati e da pascoli con versanti boscati, con presenza tuttavia di edificazione (residenziale, turistico/ricettiva ed agricola), sentieri e strade.
Le aree comprese in detti ambiti sono destinate alla coesistenza della attività agricola con i preesistenti insediamenti residenziali e turistico/ricettivi.
Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, con operazioni tendenti alla valorizzazione e riqualificazione dei percorsi, degli edifici e degli elementi di particolare interesse ambientale. E' basilare il mantenimento degli elementi percettivi e dei luoghi panoramici esistenti.
Sono ammessi, non più di uno per ogni proprietà, fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che abbiano una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20.
Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione degli interventi finalizzati alla conduzione agricola e zootecnica per i quali valgono le norme dettate di seguito dal presente articolo.

Per gli edifici esistenti non destinati alla attività agricola sono ammesse funzioni residenziali, turistiche, ricettivo/alberghiere, agrituristiche. Per essi è sempre ammesso il cambio d'uso da una destinazione all'altra.
E' ammesso il cambio d'uso anche per le strutture agricole preesistenti delle quali sia dimostrata l'effettiva dismissione.
Tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di operazioni di recupero comprese fra la manutenzione e la ristrutturazione integrale, che può comprendere anche ampliamento e sostituzione edilizia con traslazione dell'edificio, secondo le disposizioni dettate dalle relative Schede-Norma.
I progetti dovranno tenere conto della compatibilità con i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici oggetto di intervento e dell'intorno paesistico-ambientale.
Qualora ammesso, ogni intervento di ampliamento dovrà conseguire anche l'adeguamento architettonico e materico/costruttivo dell'edificio da ampliare, quando il medesimo mostri caratteri di incoerenza con l'ambiente e il paesaggio, eliminando altresì le eventuali superfetazioni esistenti.
Come per gli Ambiti di Impianto Storico, le Schede Norma potranno essere oggetto di variazioni (anche nelle modalità di intervento ed eventuali prescrizioni) con semplice delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza necessità di variante urbanistica al PdR.

Per tutti gli edifici e spazi a qualsiasi uso destinati valgono in ogni caso le seguenti regole:
Sono ammese autorimesse pertinenziali nella misura massima del 10% della slp esistente.
Cascinali e fabbricati isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.
Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.
E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine. In ogni caso le aree pertinenziali recintabili non possono estendersi oltre una misura pari alla superficie coperta esistente moltiplicata x 10.
I fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che abbiano una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20.
E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità.
Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).
Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle aree rurali. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti.
I tetti devono essere a falde.
La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona.
Il responsabile dell'area tecnica comunale, supportato dalla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale, dovrà sempre valutare e decidere in merito all'inserimento dell' edificio nel contesto ambientale.
Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e dell'ambiente circostante.
Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio.
Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.
L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.
Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.

Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle aree circostanti e di pertinenza.
Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni giardinistiche, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.

La Commissione Edilizia o Paesaggistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle aree contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

Per le attività direttamente connesse con l'agricoltura sono consentite:
a) abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
b) stalle ed edifici per allevamenti zootecnici, limitati ad allevamenti di equini, bovini ed ovini.
c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
d) costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura.

Le costruzioni di cui al punto b) devono essere sempre alla distanza di almeno 200 metri dagli insediamenti residenziali e produttivi previsti dal PdR che siano posti al di fuori degli ambiti a destinazione agricola.
Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.
Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc..

Per le attività agricole il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:
per le opere di tipo a):
1) If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata.
   If = 0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;
   If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli.
2) H = ml. 7,00.
3) Dc = m. 10,00.

Le opere di tipo b), c), e d) non sono sottoposte a vincoli volumetrici.
Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml.9, 00 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc);
Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali e provinciali e' fissata in ml. 20,00.
Al fine del computo delle volumetrie realizzabili e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 10% del volume esistente).
Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.
La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.
E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi-alberghieri e agrituristici, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.
Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di nuove serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Relativamente alle superfici già trasformate per colture intensive con presenza di serre-tunnel all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre cinque anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi

Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche in ordine alle attività agricole, valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Definizione
Ambiti nei quali sono insediate o in cui è ammesso l'insediamento di attività prevalentemente produttive/industriali, artigianali, commerciali, terziarie, ricettivo/alberghiere, ogni altra attività economica di cui ai precedenti Art. 1 e 2 e i relativi servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti
Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

Modificazione delle aree
- Indice fondiario: 2,0 mq. slp/ 1 mq. SF
- Rapporto di copertura massimo: 70%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti ;
- Altezza degli edifici: 13 m; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP).
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:
- per destinazioni produttive: 10% della S.l.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali;
- per le altre destinazioni: 37,50% della S.l.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; comunque per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art. 31 relativo alla superficie di vendita. Un ulteriore 37,50% della S.l.p. dovrà essere destinato a verde di uso pubblico.
- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 40%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, si deve garantire la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio nella misura minima pari a 0,30 mq. per ogni mq. di S.l.p. per le attività direzionali; per le attività commerciali si deve fare riferimento all'art. 31 quadro B.
E' consentita la monetizzazione totale o parziale nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, fatta salva l'obbligatorietà di cedere parcheggi pubblici per le attività commerciali così come richiesto dal regolamento regionale del commercio n. 3/2000 e successive modifiche e d integrazioni.

Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PdR è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento una tantum del 20% della superficie coperta.

Tali incrementi non possono eccedere i 300 mq di slp, comunque nell'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:
Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:
attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B)
attività turistico ricettive (Art. 2, comma 3 limitatamente alle attività 3A)
attività terziarie (Art. 2, comma 6 limitatamente alle attività 7A e 7B)
attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13)
attività commerciali (Art. 2, comma 5, punti A), B) e C), come previsto e ai sensi del seguente Art. 32.

attività espositive etc. (Art. 2, comma 7)
centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9)

Ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati
Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta.

Modalità attuative
E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di aree a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione.
Gli interventi nelle aree per attività economiche di nuovo impianto o esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 5.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

Classificazione degli Ambiti per le attività economiche
Gli Ambiti per le attività economiche sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

ART. 13 AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU AREE LIBERE E SU AREE EDIFICATE

Definizione
Parti del territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico, con interventi finalizzati alla migliore definizione della configurazione urbana e alla realizzazione di nuove attrezzature urbane di fruizione collettiva.
Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05, così come modificato/integrato dal'art. 1 L.R. 04/08, gli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo sono quelli individuati sulla Tavola del Documento di Piano ed elencati nel Rapporto Strategico e Previsionale del medesimo.
I contenuti del presente articolo hanno mera funzione di indirizzo, demandando alle successive proposte attuative da concertare fra amministrazione comunale e operatore proponente la migliore definizione del sistema insediativo, sia in termini funzionali che dimensionali.

Modificazione degli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

Modificazione delle aree
L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,4 mq di SLP/mq di ST, fatta comunque salva, per le trasformazioni di edifici esistenti, la superficie lorda di pavimento esistente che potrà essere confermata in luogo dell'indice di cui sopra. Valgono in ogni caso le specifiche e puntuali previsioni contenute nell'elenco delle trasformazioni contenuto nel Rapporto Strategico e Previsionale del Documento di Piano, le cui eventuali previsioni di parametri insediativi definiti prevalgono sull'indice di utilizzazione sopra riportato e sulle superfici lorde di pavimento preesistenti.
La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi e attrezzature a livello comunale è esclusa dal computo della utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale.

Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli artt. 5 e 6.
Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (senza possibilità di monetizzazione dei medesimi).

Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali (permanenti e temporanee o turistiche), ricettivo/alberghiere, industriali, produttive e artigianato di servizio, commerciali, centri per il benessere, centri per la cultura e la convegnistica, attrezzature per le pratiche sportive, attività del tempo libero, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).
L'effettiva definizione e ripartizione delle varie destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi previa azione concertata fra Comune e privato promotore dell'intervento.

Modalità attuative
Per tutti gli ambiti è richiesta la approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

Nel caso che un ambito di trasformazione sia già regolato da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano dovrà anche regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.
Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato al successivo art. 26.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinate agli ambiti di trasformazione insediativa
Gli Ambiti di trasformazione insediativa dovranno concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dalla Amministrazione Comunale e su richiesta della medesima all'operatore proponente (aggiuntive rispetto alla dotazione dovuta per legge).
L'effettiva identificazione dell'opera di interesse pubblico alla realizzazione della quale dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà al tempo della presentazione della proposta di piano/programa attuativo da parte dell'operatore privato, in base alle concrete priorità del momento.
L'ulteriore vantaggio pubblico/standard qualitativo sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato almeno al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo .

Classificazione degli Ambiti di trasformazione
Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Le operazioni insediative di trasformazione urbanistica proposte dal Documento di Piano sono le seguenti:

Trasformazioni su aree libere

Ambito	Località	Sup. Territ.	Sup. L. di P.	Volume teorico
1	Via Romna-SP 42	30.900	14.600 (definita)	
2	Via C.Battisti – D. Chiesa	7.000	2.800	8.400
3	Via Lucchini	5.600	2.240	6.720
4	Via Lucchini	9.818	3.927	11.781
5	Via Lucchini	2.385	954	2.862
6	Via Donizetti	4.400	1.760	5.280
7	Via Colombo	5.295	2.118	6.354
8	Via Colombo	3.798	1.866	5.600
		69.196	30.265	46.997

Trasformazioni su aree edificate

Ambito	Località	Sup. Territ.	Sup. L. di P.	Volume teorico
1	Via Mulini	2.237	895	2.685
2	Via Locatelli	5.100	5.100 (definita)	15.300 (definito)
3	Via Locatelli	3.600	2.000 (definita)	6.000 (definito)
4	Via Mulini	7.363	4.000 (definita)	12.000 (definito)
5	Via S. Michele	2.988	2.140 (definita)	6.423 (definito)
6	Via Mosconi	1.668	850 (definita)	2.550 (definito)
7	Via Brennero – S. Rocco	4.595	2.700 (definita)	8.100 (definito)
		27.551	17.685	53.058
Totale complessivo		**96.747**	**47.950**	**100.055**

Destinazioni ammesse per tutti gli ambiti di trasformazione:
Residenziale permanente (ad esclusione dell'Ambito 1 su area libera di Via Romna/SP 42 e dell'Ambito 2 su area edificata di Via Locatelli),

ART. 14 AMBITO DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE TURISTICA

Per l' Ambito territoriale ***appositamente perimetrato*** relativo all'area in località Monte Croce, già interessato da un sistema insediativo residenziale consolidato, il Documento di Piano ed il Piano delle Regole prefigurano interventi finalizzati alla realizzazione di un comprensorio unitario di fruizione turistica, sportiva e per il tempo libero, pur confermando il tessuto edificato preesistente .
Tale previsione non rientra nel dimensionamento insediativo generale del Piano in quanto non del tutto coerente, ad oggi, con le previsioni e prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, rispetto al quale nelle more di approvazione del PGT sarà cura dell'Amministrazione Comunale avanzare alla Provincia una apposita istanza di variante al PTCP medesimo.
Tuttavia le strategie di medio termine del Documento di Piano comprendono anche detto intervento, per il quale si ipotizza la realizzazione di un sistema insediativo comprendente attrezzature sportive miste, alberghi e ristoranti, case turistiche, centri per la cura ed il benessere della persona, attrezzature commerciali di vicinato, spazi e percorsi di fruizione ambientale, percorsi protetti per la pratica del ciclismo fuori strada, aree per la pratica sportiva all'aperto, aree per pic-nic. .
L'articolazione funzionale sopra riportata è indicativa, potendosi modificare in rapporto alle esigenze che via via si manifesteranno e secondo accordi concertati fra Amministrazione Comunale e operatori privati. I medesimi accordi definiranno anche i parametri e le quantità edificatorie ed insediative.
L'intervento, la cui esecuzione sarà condizionata alla futura ed eventuale variazione del vigente PTCP, dovrà essere sottoposto alla preventiva approvazione di un piano/programma attuativo convenzionato di iniziativa pubblica e/o privata che prefiguri l'impianto planivolumetrico, urbanizzativo ed insediativo generale oltre che tutti gli accordi concertati fra pubblica amministrazione ed operatori privati, ivi compresa la programmazione temporale degli interventi.
L'operazione insediativa complessiva dovrà concorrere alla realizzazione di opere pubbliche qualitative ritenute prioritarie dalla amministrazione comunale e su richiesta della medesima all'operatore proponente (aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge).
L'effettiva identificazione dell'opera di interesse pubblico alla realizzazione della quale dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà al tempo della presentazione della proposta di piano/programa attuativo da parte dell'operatore privato, in base alle concrete priorità del momento.
L'ulteriore vantaggio pubblico/standard qualitativo sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo .
Fino alla necessaria ed eventuale variazione del vigente PTCP che recepisca le previsioni del presente articolo, l'area ricade nell'Ambito di elevato valore naturalistico e paesistico disciplinato dal successivo art.17.
Sono comunque ammessi, non più di uno per ogni proprietà, fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che abbiano una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20.

ART. 15 AMBITI PER ATTREZZATURE RICETTIVE, ALBERGHIERE E RICREATIVE

Si tratta di ambiti localizzati edificati o inedificati per i quali sono ammesse destinazioni d'uso riferite ad attività di tipo ricettivo/alberghiero, di ristorazione, residenze turistiche, agriturismo, pratiche sportive all'aperto, pratiche di equitazione (comprese tutte le attrezzature afferenti quali ricoveri per la cura e la rimessa dei cavalli, che non concorrono al calcolo dell'edificabilità e della superficie coperta), benessere della persona, relax e tempo libero.
Per gli edifici esistenti sono ammessi i cambi d'uso necessari per il tipo di attività ed ampliamenti una-tantum entro il limite del 30% della SLP preesistente.
Per le pratiche sportive all'aperto è ammessa l'edificazione degli spazi chiusi di servizio quali biglietterie, spogliatoi, chioschi da destinare a bar entro il limite massimo di mq. 250.
L'esecuzione degli interventi dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione di un piano/programma attuativo convenzionato che prefiguri l'impianto planivolumetrico, urbanizzativo ed insediativo generale oltre che tutti gli accordi concertati fra pubblica amministrazione ed operatori privati, ivi compresa l'eventuale previsione di benefici pubblici aggiuntivi a quelli dovuti per legge.
Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali e paesistici circostanti.

ART. 16 AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE ZONE COLLINARI

Sono ambiti di valenza paesaggistica debolmente antropizzati, caratterizzati dalla presenza di elementi del paesaggio montano, da prati e da pascoli con versanti boscati, con presenza tuttavia di edificazione rada per lo più rurale, sentieri e strade.
Le aree comprese in detti ambiti sono principalmente destinate alla attività agricola, secondo le norme dettate dal precedente Art. 11.
Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, con operazioni tendenti alla valorizzazione e riqualificazione dei percorsi, degli edifici e degli elementi di particolare interesse ambientale. E' basilare il mantenimento degli elementi percettivi e dei luoghi panoramici esistenti.
Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione degli interventi finalizzati alla conduzione agricola e zootecnica. Sono ammessi, non più di uno per ogni proprietà, fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che abbiano una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20.
Tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di operazioni di recupero comprese fra la manutenzione e la ristrutturazione integrale, che può comprendere anche ampliamento e sostituzione edilizia con traslazione dell'edificio, secondo le disposizioni dettate dalle relative Schede-Norma.
I progetti dovranno tenere conto della compatibilità con i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici oggetto di intervento e dell'intorno paesistico-ambientale.
Qualora ammesso, ogni intervento di ampliamento dovrà conseguire anche l'adeguamento architettonico e materico/costruttivo dell'edificio da ampliare, quando il medesimo mostri caratteri di incoerenza con l'ambiente e il paesaggio, eliminando altresì le eventuali superfetazioni esistenti.
Come per gli Ambiti di Impianto Storico, le Schede Norma potranno essere oggetto di variazioni (anche nelle modalità di intervento ed eventuali prescrizioni) con semplice delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza necessità di variante urbanistica al PdR.
Per gli edifici esistenti non destinati alla attività agricola sono ammesse funzioni residenziali, turistiche, agrituristiche. Per essi è sempre ammesso il cambio d'uso da una destinazione all'altra. E' ammesso il cambio d'uso anche per le strutture agricole preesistenti delle quali sia dimostrata l'effettiva dismissione.
I progetti dovranno tenere conto della compatibilità con i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici oggetto di intervento.
Ogni intervento di ampliamento dovrà conseguire anche l'adeguamento architettonico e materico/costruttivo dell'edificio da ampliare, qualora il medesimo mostri caratteri di incoerenza con l'ambiente e il paesaggio, eliminando altresì le eventuali superfetazioni esistenti.

Per tutti gli edifici e spazi a qualsiasi uso destinati valgono in ogni caso le seguenti regole:

Cascinali e fabbricati isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.
Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.
E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento,la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di

margine. In ogni caso le aree pertinenziali recintabili non possono estendersi oltre una misura pari alla superficie coperta esistente moltiplicata x 10.
Sono ammessi, non più di uno per ogni proprietà, fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che abbiano una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20.
E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità.
Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).
Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle aree rurali.
Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti.
I tetti devono essere a falde.
La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona.
Il responsabile dell'area tecnica comunale dovrà sempre valutare e decidere in merito all'inserimento dell' edificio nel contesto ambientale.
Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e dell'ambiente circostante.
Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio.
Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.
L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.
Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.
Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle aree circostanti e di pertinenza.
Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni giardinistiche, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.
La Commissione Edilizia o Paesaggistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle aree contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

ART. 17 AMBITI DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO E PAESISTICO

Sono ambiti con funzione di corona naturale, ambientale e paesaggistica del territorio comunale, da assoggettare a particolare tutela e nei quali il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi naturali, boschivi, morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e di manutenzione boschiva, di assicurare la fruibilità umana dei luoghi ai soli fini ambientali e paesistici.
Tali ambiti sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva , connotati da un elevato valore naturale, culturale e paesistico pur necessitando in limitate porzioni di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani.

Non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

Non è consentita alcuna nuova costruzione o impianto, fatte salve le sole attrezzature seguenti:
attrezzature finalizzate all'attività agricola, attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso boschivo e agricolo/colturale dei terreni, nonchè opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc.
Sono ammessi piccoli fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti, che dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra, avere una pianta massima di mt. 3 x 3 ed una altezza massima di mt. 2,20..
Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.

In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonchè gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.
E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva (secondo le regole dettate dal precedente Art. 11), nonchè ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione,ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica e con esplicito divieto di utilizzo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

Tutti gli edifici esistenti potranno essere oggetto di operazioni di recupero comprese fra la manutenzione e la ristrutturazione integrale, che può comprendere anche ampliamento e sostituzione edilizia con traslazione dell'edificio, secondo le disposizioni dettate dalle relative Schede-Norma. Fatte salve diverse previsoni delle predette Schede, la sostituzione edilizia con traslazione dell'edificio potrà avvenire solo con semplice ribaltamento della sagoma del medesimo.
I progetti dovranno tenere conto della compatibilità con i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici oggetto di intervento e dell'intorno paesistico-ambientale. Qualora ammesso, ogni intervento di ampliamento dovrà conseguire anche l'adeguamento architettonico e materico/costruttivo dell'edificio da ampliare, quando il medesimo mostri caratteri di incoerenza con l'ambiente e il paesaggio, eliminando altresì le eventuali superfetazioni esistenti.
Come per gli Ambiti di Impianto Storico, le Schede Norma potranno essere oggetto di variazioni (anche nelle modalità di intervento ed eventuali prescrizioni) con semplice delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza necessità di variante urbanistica al PdR.
Per gli edifici esistenti non destinati alla attività agricola sono ammesse funzioni residenziali, turistiche, agrituristiche. Per essi è sempre ammesso il cambio d'uso da una destinazione all'altra. E' ammesso il cambio d'uso anche per le strutture agricole preesistenti delle quali sia dimostrata l'effettiva dismissione.
I progetti dovranno tenere conto della compatibilità con i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici oggetto di intervento.
Ogni intervento di ampliamento dovrà conseguire anche l'adeguamento architettonico e materico/costruttivo dell'edificio da ampliare, qualora il medesimo mostri caratteri di incoerenza con l'ambiente e il paesaggio, eliminando altresì le eventuali superfetazioni esistenti.

Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:

1) Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.
Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.
Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti.
I nuovi impianti dovranno essere boschi misti,con impianto irregolare e specie autoctone.
Valgono in ogni caso le regole dettate dal Piano di Indirizzo Forestale, alle quali le presenti norme rimandano.

2) I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali tagliaacqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.

3) E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).

4) I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale.
Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).
Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo,nonchè la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

5) Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.
Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.
E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine.
Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, oltre a ogni altro intervento ammesso dalle relative Schede Norma, come prescritto nei paragrafi precedenti.
E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità.
Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).
Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono inoltre i seguenti indirizzi:
Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle aree rurali.
Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anzichè direttamente in fognatura.
E' fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.
In ogni caso le aree pertinenziali recintabili non possono estendersi oltre una misura pari alla superficie coperta esistente moltiplicata x 10.
L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.
Il responsabile dell'area tecnica comunale dovrà sempre valutare e decidere in merito all'inserimento dell' edificio e di altre eventuali opere nel contesto ambientale.

6) Elaborati di progetto
Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.

Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio,dei fabbricati contermini, delle aree circostanti e di pertinenza.
Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni giardinistiche, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.
La Commissione Edilizia o Paesaggistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle aree contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

ART. 18 AMBITI A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Sono aree inedificabili prive di capacità edificatorie e generalmente libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.
E' sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali.
Il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.
Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte.
Per gli eventuali edifici esistenti edificati a seguito di regolari provvedimenti abilitativi comunali sono ammessi tutti gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso residenziale (ivi compresa, solo per le destinazioni residenziali, la demolizione con ricostruzione secondo le disposizioni legislative vigenti e le ulteriori disposizioni riportate nelle presenti norme).
Per i soli edifici esistenti destinati o da destinare all'uso residenziale è inoltre ammesso una-tantum l'intervento di ampliamento (in sopralzo o in superficie) pari a non oltre il 20% del volume esistente, nell'osservanza dei parametri di copertura, altezza e distanza da confini e fabbricati dettati per gli ambiti di saturazione e riqualificazione. Detto ampliamento è ammesso anche in caso di demolizione con ricostruzione.

ART. 19 FASCE PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEI TRACCIATI INFRASTRUTTURALI

1. Corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di mt. 10 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale.
Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprasuolo che in sottosuolo.
Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto .
Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR.
Valgono in ogni caso per detti ambiti le disposizioni di cui al precedente art. 17.

2. Tracciati infrastrutturali

Definizione
Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua tracciati destinati alla nuova viabilità stradale di livello comunale e alla rete stradale esistente.
Le aree interessate dalla viabilità di previsione sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

Modificazione degli edifici esistenti
Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Modificazione delle aree
I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.
In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.
La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.
Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile interno, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.
Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la strada e le zone agricole.
Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto: le sensibilità sono l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.
Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.
Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.
Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

Modalità di attuazione
L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.
La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.
Le nuove opere di attraversamento stradale e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

ART. 20 AMBITI PER I SERVIZI

Definizione
Il P.d.R. individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.2, recependo le previsioni del Piano dei Servizi.
Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili come aree a servizi ed attrezzature di fruizione collettiva le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
Le aree per servizi di cui all'art. 2, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico. In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. n.12/2005.

Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono area per servizi e attrezzature di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

Modificazioni degli edifici esistenti
Gli interventi relativi agli edifici esistenti sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato.
Sugli edifici esistenti ancora di proprietà privata, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Modificazioni delle aree
I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati, nel caso di servizi privati.
L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.
Per i servizi esistenti ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444, sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente una tantum, non superiori al 20% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale**,** per adeguamenti a standard regionali e nazionali .
In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrate per la trasformazione e la distribuzione, purchè compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.
In tutti gli Ambiti per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici.
Negli Ambiti di impianto storico la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.
Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.
Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal presente PdR, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.
In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano dei servizi.
In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m.0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.
Per le aree a servizi privati non finalizzati al soddisfacimento degli standard secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
Indice fondiario: 0,2 mq slp/mq per le attrezzature afferenti al verde per lo sport
Indice fondiario: 0,6 mq slp/mq per le restanti attrezzature di servizio nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione
Altezza max: piani 2;
Rapporto di copertura: 50%.

Per i servizi privati o pubblici destinati ad attrezzature assistenziali, sociali ed educative, per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate, viene previsto l'indice territoriale di 0,8 mq/mq.

Modalità di attuazione
L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio, secondo le procedure di legge, o applicando il meccanismo perequativo di cui al successivo Titolo III°, Art. 26.
La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.
E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.
Con riferimento alle attività private ammesse all'art. 2 comma 10, la convenzione dovrà riguardare anche collaborazioni nel campo della ricerca o della didattica.
E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.
La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dagli artt. 9, 44, 45, 46 della L.R. n.12/2005.

CAPO II

TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA

ART. 21 NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

Modifiche dell'assetto del suolo
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Margine della configurazione urbana
Tutti gli interventi, così come disciplinati dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo, gli interventi di sostituzione e di nuova edificazione, ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti con aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, devono prevedere la piantumazione di alberature ad alto fusto tali da costituire bordo di demarcazione tra la configurazione urbana e l'area agricola. Il tipo di alberatura deve essere preferibilmente di tipo autoctono.

Recinzioni
Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 1,50 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrate.
E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

Tutela delle alberature e del verde in genere
Nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, negli Ambiti di impianto storico e nelle aree ove sono insediate ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente.
I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione

delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
In tutti gli Ambiti normativi all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata.
La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustacee in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.

Corsi d'acqua
Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

Superficie drenante
La necessità di garantire per ciascun intervento una percentuale di superficie "scoperta e drenante" nasce dall'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.
L'art. 3.2.3 del R.L.I. richiede che negli interventi di nuova edificazione e riqualificazione urbana, recupero di aree già edificate, ristrutturazione, ampliamento, sia garantito il mantenimento di una porzione di terreno drenante.
La percentuale richiesta dalla norma è quella minima, definita "non inferiore" al 30% dell'area di pertinenza per gli ambiti a destinazione residenziale o al 15% per gli ambiti a destinazione produttiva.
Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e, conseguentemente, della falda acquifera, è che le aree filtranti non siano adibite a "posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito ".
Per area di pertinenza si deve intendere la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta nei casi di interventi soggetti a Permesso di Costruire e DIA.
Il terzo comma dell'art. 3.2.3 RLI indica per i piani attuativi che la "superficie scoperta e drenante deve essere calcolata con riferimento all'intera area interessata".
Per "intera area interessata", si deve intendere la superficie fondiaria, escludendo quindi le aree in cessione e a standard.
Nel caso di Programmi Integrati di Intervento che comprendono aree non contigue tra loro e in alcuni casi dislocate in zone diverse del territorio, la superficie drenante minima di cui all'art. 3.2.3 del RLI deve essere verificata separatamente per ciascun ambito di intervento perimetrato (area).
Al fine della corretta applicazione del disposto di cui all'art. 3.2.3 del RLI, si precisa quanto segue:
- le sistemazioni a verde soprastanti strutture interrate (giardini pensili, coperture boxes, etc…) non sono assimilabili alle superfici drenanti, quindi non concorrono al raggiungimento dello standard minimo di cui all'art. 3.2.3 del RLI;
- la dispersione sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo delle acque meteoriche di dilavamento di superfici coperte e impermeabili non sopperisce in alcuna misura alla superficie drenante richiesta.
- le superfici pavimentate con materiali autobloccanti e similari non sono considerate drenanti, salve specifiche diverse indicazioni contenute nelle schede tecniche dei materiali utilizzati, da allegare alle pratiche edilizie autorizzative.
Eventuali deroghe verranno valutate per ogni caso specifico qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:
- la superficie drenante è utilizzata per assolvere lo standard minimo per le superfici a parcheggio o, comunque, per reperire almeno un posto/box auto per unità immobiliare.
Dalla soluzione di progetto deve però risultare che la distribuzione degli spazi al piano interrato e quelli in superficie sia stata ottimizzata in funzione sia del reperimento della superficie drenante minima che dei posti auto richiesti;
- qualora la superficie drenante risultasse inferiore al minimo disposto dall'art. 3.2.3 del RLI perché utilizzata per ricavare una superficie a parcheggio superiore allo standard minimo e alla dotazione di un posto/box auto per unità immobiliare, la richiesta di deroga sarà considerata esclusivamente se supportata dalla motivata richiesta dell'Amministrazione Comunale di reperire una dotazione di posti auto da destinare ad uso pubblico o da riservare alle residenze vicine prive di parcheggi interni.
- sull'intervento oggetto di recupero edilizio gravano vincoli di interesse artistico-storico che determinano un uso diverso delle superfici scoperte e di quelle interrate.

Pavimentazioni degli spazi esterni
Ai sensi dell'art. 3.2.3 del RLI le superfici scoperte adibite a parcheggio devono essere impermeabili.
Tale prescrizione deriva dalla necessità di intercettare le acque meteoriche di dilavamento e trattarle al fine di renderle qualitativamente compatibili al recapito finale dello scarico.

Nelle zone servite da rete pubblica di tipo unitario non è ammesso il recapito nella rete unitaria pubblica delle acque meteoriche di dilavamento.
Le acque meteoriche di dilavamento a basso livello di contaminazione devono essere smaltite in via prioritaria negli strati superficiali del sottosuolo e in sub -ordine in corso d'acqua superficiale.
Al fine di garantire il rispetto dei limiti di accettabilità di cui al D.Lgs. 152/99 per lo scarico negli strati superficiali del sottosuolo o in corso d'acqua viene richiesto il trattamento in loco delle acque attraverso trappole per olii o "disoleatori".

Le pavimentazioni compatibili per la sistemazione delle superfici adibite a parcheggio devono garantire il requisito di impermeabilità, oppure, essere posate su sottofondo impermeabile.
Nello specifico si considera compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi altro tipo di pavimentazione da esterno non porosa (lastricati, pietre naturali,etc…) sigillata con malta impermeabile.
L'uso di autobloccanti è compatibile se di tipo chiuso e se posati su sottofondo adeguatamente compattato e guaina di protezione impermeabile e resistente ai carichi.
Le caratteristiche della guaina devono essere comprovate da specifiche schede tecniche del prodotto escludendo a priori l'uso di guaine in tessuto non tessuto.
Non è ammesso l'uso di autobloccanti aperti (green block), peraltro incompatibile con le disposizioni della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, poiché, in questo caso il sottofondo richiede caratteristiche tali da consentire la crescita spontanea della vegetazione a discapito delle caratteristiche di compattezza necessarie al fine di consentire lo sbarramento delle acque di dilavamento nel sottosuolo.
Le superfici adibite esclusivamente a parcheggio devono essere realizzate secondo le caratteristiche di cui sopra indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona alla quale risultano annesse e a prescindere che siano aree private o pubbliche.
Negli insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive, direzionali) le uniche superfici scoperte di pertinenza esposte a contaminazione sono quelle adibite a parcheggio per le quali valgono le specifiche di cui sopra.
Per le superfici scoperte pedonali non carrabili non deve essere garantito il requisito di impermeabilità.

Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e commerciali sono normalmente identificate come la superficie scoperta annessa all'insediamento e delimitata dalla recinzione dell'area di proprietà dove vengono effettuate le operazioni di carico/scarico merci, transito dei mezzi pesanti e in generale qualsiasi operazione annesse all'attività.
Le superfici scoperte di pertinenza delle attività produttive devono essere delimitate rispetto alle superfici scoperte adibite al parcheggio dei veicoli leggeri.
Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi devono essere sempre impermeabili.
Tale prescrizione deriva dal fatto che le superfici di pertinenza delle attività produttive vengono genericamente considerate esposte a rischio medio-alto di contaminazione e, in ogni caso, è necessario tutelare il recapito finale (suolo e/o corpo idrico superficiale) da eventuali sversamenti accidentali.
Analogamente, negli insediamenti commerciali le superfici di pertinenza adibite al carico/scarico e movimentazione delle merci vengono assimilate alle superfici di pertinenza delle attività produttive.
Le pavimentazioni compatibili per la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti produttivi e commerciali devono garantire il requisito di impermeabilità e resistenza ai carichi pesanti.
Si considera in generale compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi tipo di pavimentazione prefabbricata di tipo industriale sigillata con malta impermeabile.
Nel caso di aree esterne in cui si svolgono attività particolarmente impattanti, il manto di usura in asfalto non è idoneo in quanto non sufficientemente resistente alle sostanze pericolose.
In tali situazioni è opportuno che vengano svolte valutazioni per caso specifico.
L'uso dei autobloccanti pieni è ammesso solo se posati su massetto in cls.
Non è ammesso l'uso di autobloccanti aperti (green block e simili).
Per le superfici scoperte adibite a parcheggio annesse agli insediamenti industriali e commerciali valgono le caratteristiche indicate nel precedente paragrafo "superfici scoperte adibite a parcheggio", a condizione che siano delimitate rispetto ai piazzali di pertinenza dell'attività e che siano esclusivamente riservate alla sosta dei veicoli leggeri (parcheggio dipendenti, visitatori, ect…).
Qualora le superfici scoperte adibite a parcheggio si sovrapponessero ai piazzali adibiti alla movimentazione delle merci e dei macchinari, le caratteristiche della pavimentazione devono assolvere ai requisiti richiesti per le superfici di pertinenza delle attività produttive.
Le aree di interscambio ed in generale le superfici scoperte adibite alla sosta dei veicoli pesanti sono considerate a medio-alto livello di contaminazione e, pertanto, devono essere realizzate secondo quanto indicato per le superfici di pertinenza degli insediamenti produttivi.

Qualità dell'aria in spazi confinati – prevenzione dal rischio Radon

Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon ed in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costituitivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione e comunque nei luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Si dettano al proposito le seguenti disposizioni specifiche per l'edilizia abitativa e non abitativa, fatti salvi ulteriori requisiti dettati dalle normative vigenti, dal regolamento locale di igiene e/o dal regolamento edilizio comunale:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni; devono essere realizzate apposite intercapedini con sistema di scolo delle acque o comunque efficaci sistemi che consentano la impermeabilizzazione e l'evacuazione delle acque di infiltrazione, impedendo la formazione di condense; per i nuovi locali di abitazione non sono ammesse deroghe; per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali) è ammessa la deroga a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.
- I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dal gas Radon tramite la realizzazione di un vespaio aerato di h. pari almeno a cm. 40, con circolazione d'aria e bocche di aerazione contrapposte; il pavimento deve essere unito e impermeabile; per i locali a destinazione commerciale o produttiva è ammessa in alternativa la formazione di massicciata con materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (almeno 40 cm.) aerato mediante tubi forati (diam. 12/15 cm.) posti parallelamente a una distanza non superiore a 4,0 mt. l'uno dall'altro e raccordati oltre i muri perimetrali a pozzetti di areazione; è ammessa deroga per i locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno; per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali) è ammessa la deroga a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.
- Per i locali interrati e seminterrati deve essere assicurata una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; i muri devono essere efficacemente protetti dalla umidità; sono ammesse deroghe solo per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali), a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.

Bonifica ambientale

Su tutte le aree già interessate da attività produttive, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti (DL 22/97 e DGR n. 17252/96).

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del P.d.R..

Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

TITOLO III

PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI

ART. 22 OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Nella attuazione del piano ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti. Qualora un cittadino si faccia parte attiva nell'attivazione degli obiettivi del piano precisati, per ogni Ambito normativo, dalla Premessa, può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e consentano di conseguire un apprezzabile beneficio per il Comune.
Le proposte possono discostarsi dalle previsioni del PdR entro i limiti fissati nei successivi articoli.
In tal caso l'eventuale accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale non costituisce Variante al PdR.

I benefici consistono in:

A) prioritari
- realizzabilità di opere pubbliche
. miglioramento dello spazio pubblico
. estensione e integrazione delle aree per servizi
- realizzazione di parcheggi di uso pubblico
- miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
- realizzazione di servizi di uso pubblico.

B) secondari
. miglioramento della ricettività
. miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
. recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale
. recupero della qualità ambientale
. agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.

In particolare le proposte devono perseguire, in ogni Ambito normativo, gli obiettivi precisati nelle premesse e denominati «obiettivi da perseguire».

Potranno essere avanzate proposte esclusivamente per gli obiettivi prioritari indicati sopra alla lett. A), mentre gli obiettivi secondari dovranno sempre integrarsi con almeno un obiettivo prioritario.
I limiti sono individuati per ogni Ambito normativo e sono precisati ai successivi articoli.
I benefici specifici da raggiungere nei diversi Ambiti normativi possono essere ulteriormente definiti con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale, in conformità a tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n.12/2005.

ART. 23 AMBITI DI IMPIANTO STORICO

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:

L'Amministrazione incentiva, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico-architettonici della città e/o ne garantiscano la fruizione pubblica secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.

Modificazioni delle aree:
Le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti urbane, mentre possono essere modificative delle previsioni e prescrizioni delle Schede normative riferite agli ambiti di impianto storico.
Nelle aree interne agli isolati, se liberate dai bassi fabbricati e superfetazioni, possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali.
La SLP demolita all'interno degli isolati può essere trasferita negli Ambiti di trasformazione in quantità non superiore al 10% della capacità massima ammessa nell'ambito.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:
Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

Modalità attuative
E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, studio unitario per interventi di utilizzo di SLP demolita in Ambiti di impianto storico.

ART. 24 AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:

Modificazioni degli edifici esistenti:
E' consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di m.12 m. Tale ampliamento può essere effettuato solo in spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio e nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'edificio.
Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare i 40 mq di SLP.
E' consentito il rialzamento, con un massimo di m. 1,50, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto, nel rispetto delle vigenti normative regionali di settore, a condizione che:
- sia dimostrato il miglioramento statico
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

Al fine di riqualificare l'immagine verso lo spazio pubblico e/o di ricucire le cortine edilizie esistenti, sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari a un piano fuori terra esistenti alla data di adozione del presente Piano, interventi di sopralzo con il mantenimento delle distanze da confine e tra fabbricati preesistenti, anche se inferiori a quelle dell'Ambito normativo di appartenenza.
Sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari, interventi di ampliamento una tantum del 20% della slp esistente.

Modificazioni delle aree:
I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio esteso all'intorno, anche modificando l'assetto urbano e con indicazione dei legami con le parti adiacenti. In questo caso gli edifici possono essere sostituiti a fronte di un disegno di riqualificazione degli spazi pubblici, a una pluralità di funzioni, a una valorizzazione degli edifici storici e nel rispetto dei parametri dell'area normativa.
La capacità insediativa della proposta deve tener conto della SLP esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici.
In presenza di altezze esistenti superiori a 2 piani f.t., possono essere avanzate proposte fino ad un massimo di 3 piani f.t. relative a parti dell'edificato in progetto, valutato in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:
Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

Modalità attuative
E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di riqualificazione delle aree.

ART. 25 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Qualora le attività esistenti insediate negli Ambiti previsti dall'art.12 vengano rilocalizzate in altro ambito del territorio comunale, l'Amministrazione può prendere in considerazione proposte di uno o più piani attuativi di iniziativa privata per la riorganizzazione degli ambiti stessi con possibile previsione di destinazioni d'uso in variante, a norma della legislazione urbanistica vigente, anche ricorrendo allo strumento di cui all'art. 87 L.R. 12/2005 (P.I.I.).

Qualora la proposta riguardi soltanto una parte dell'ambito, deve comunque essere prodotto uno studio unitario esteso all'intera superficie.

Nella valutazione delle proposte, l'Amministrazione comunale può fare riferimento, come limite massimo, ai parametri urbanistico-edilizi degli Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi (art. 13).

ART. 26 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI

I proprietari delle aree destinate a servizi ed attrezzature dal Piano dei Servizi e dal P.d.R., possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq S.l.p. per ogni mq. di superficie vincolata; la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito dai commi successivi.
Qualora sull'area insistano edifici da demolire, in aggiunta alla edificabilità sopra indicata sarà possibile utilizzare 1/3 della S.l.p. di tali edifici.

La capacità edificatoria può essere realizzata:
a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato da individuare di concerto con il Comune).
b) mediante trasferimento in Ambiti edificatori (di ogni tipo), in aumento dei parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme (senza necessità di variante urbanistica) e purchè siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.

La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:
a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato;
b) quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
c) quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali e cimiteriali;
d) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.

La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse collettivo, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:
- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;
- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare 1/3 della S.l.p., potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.
Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.
L'intervento di edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 2.000, a piano attuativo convenzionato per le superfici maggiori.
La convenzione deve prevedere le aree da cedere ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.
L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.
L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:
- numero massimo dei piani: n. 2
- distanza dai confini: ml. 5
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 se sul medesimo lotto
- distanza fra nuovi fabbricati : ml. 10
- rapporto di copertura: 40%

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.
Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà

La destinazione d'uso della S.l.p. generata è residenziale o per servizi alle persone.

I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 27 FACOLTÀ DI DEROGA

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'articolo 40 della L.R. n.12/2005, da applicarsi secondo le procedure di legge.

ART. 28 NORME ABROGATE

Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e successive varianti nonchè di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

ART. 29 NORME TRANSITORIE

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

Le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.

Rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA o SCIA) rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T. , fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori abbiano inizio entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.

Sono sempre comunque emanabili tutti i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA o SCIA) ed approvabili i piani attuativi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente e con le disposizioni del P.G.T. adottato.

Restano sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 87 e segg. della L.R. n.12/2005 in materia di disciplina dei programmi integrati di intervento.

ART. 30 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli di vario tipo e livello.
Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.
Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.
Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.
All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, ***per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.***
La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.

ART. 31 STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTE - AUTOLAVAGGI

Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite esclusivamente nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto adiacenti agli Ambiti di saturazione o riqualificazione, agli Ambiti di trasformazione, agli Ambiti per servizi, oltre che nei medesimi Ambiti predetti.
Non sono consentite in tutte la altre parti del territorio comunale.

Sono fatti salvi i disposti della D.G.R. n. VI/1309 del 29 settembre 1999, della D.G.R. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.

Modificazione delle aree
- Superficie massima dell'area: mq 500
- Rapporto di copertura (RC)%: 10% della SF escluse le pensilin**e.** L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un R.C. del 30%.
- Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a m. 3.

I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente nell'osservanza delle prescrizioni del DPR 12/1/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

Modalità attuative
E' sempre richiesto il permesso di costruire convenzionato.

ART. 32 NORME E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:

a) Settore merceologico
Destinato, nella base dei codici di attività ISTAT, con riferimento all'attività prevalente.
I settori sono definiti, in base all'attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione) a basso impatto e ad alto impatto.

- Alimentare
Si definiscono attività alimentari le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia. Le attività alimentari sono attività ad alto impatto.
Alimentari despecializzati
Alimentari tradizionali

- Non alimentare a basso impatto;
Si definiscono attività commerciali non alimentari a basso impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
Auto, moto
Tessili
Mobili, illuminazione, articoli in legno e Plastica, articoli diversi per uso domestico
Elettrodomestici, TV, dischi, nastri, strumenti musicali, macchine per cucine e maglieria
Ferramenta-colori
Attrezzature ufficio

Cine foto ottica
Orologeria, gioielli
Casalinghi
Oggetti d'arte, di culto e di decorazione
Animali vivi da affezione
Libreria

- Non alimentare ad alto impatto.
Si definiscono attività commerciali non alimentari ad alto impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
Medicali, profumeria
Abbigliamento
Calzature
Giornali, cartoleria
Giocattoli
Articoli sportivi, da regalo
Videogiochi
Videonoleggi

b) Dimensione della struttura commerciale (mq. di superficie di vendita)
- piccola: tra 0 e 150 mq. di superficie di vendita
- media : tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita
- grande: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita.

c) Ambiti normativi
Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nei diversi Ambiti normativi.
La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi.
Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq. di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq. di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.
Il quadro B individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

d) Qualità edilizia
Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

Ambiti di impianto storico:
Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.
Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).
Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Ambiti di saturazione o riqualificazione, ambiti consolidati in area collinare, ambiti per le attività economiche, ambiti di trasformazione insediativa, ambiti di sviluppo e valorizzazione turistica:
Si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento. A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:
- altezza
- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- accessibilità
- segnaletica e cartellonistica
- mitigazione ambientale

In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

e) Attuazione degli interventi
Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali, si forniscono le seguenti indicazioni, che hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia:

- Esercizi di vicinato: comunicazione ex art.7 D.Lgs 114/98
Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. 114, andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.
Per gli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, qualora sia dimostrata la necessità di opere finalizzate alla ottimizzazione funzionale dell'attività e solo nel caso di prosecuzione dell'attività esistente, sono ammessi ampliamenti della superficie di vendita fino ad un massimo di mq. 300,00 senza che ciò configuri il passaggio da esercizio di vicinato a media struttura di vendita.

- Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98
Qualora nelle fasi gestionali del Piano si prospettino iniziative insediative finalizzate alla realizzazione di medie strutture di vendita, anche per effetto di atti di programmazione negoziata o piani integrati di intervento, l'apertura di dette attività comporta per l'operatore l'obbligo di allegare alla richiesta autorizzativa uno specifico studio finalizzato alla valutazione della compatibilità territoriale e ambientale, alla idoneità del sistema viario e dei trasporti, agli aspetti di concentrazione abitativa e di preesistenza di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito comunale e sovracomunale circostante, agli impatti economici e sociali riferiti anche ai Comuni contermini. Lo studio dovrà contenere inoltre una specifica indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto urbano.
Si richiamano in ogni caso i contenuti dell'art. 100 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione comunale andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.
Qualora invece sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98, andrà presentata istanza di permesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.
In tal caso:
a) il rilascio del permesso di costruire dovrà avvenire nei termini previsti per l'emanazione dell'autorizzazione commerciale, ma non potranno essere previste forme di silenzio assenso per gli aspetti connessi alla procedura edilizia, bensì scatteranno i termini per il commissariamento di cui all'art.4, Legge 493/93, come modificato dall'art.2, comma 60, Legge 662/96;
b) l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire potranno essere contenuti in un unico atto, ma in tal caso il provvedimento conterrà l'indicazione degli oneri concessori da corrispondere al Comune e andrà assoggettato alle medesime misure di pubblicità previste per il permesso di costruire (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato);
c) l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di permesso di costruire, andrà sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il provvedimento edilizio: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto andrà sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interni all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.
Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, la relativa autorizzazione potrà essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando comunque le specifiche procedure di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.
In particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n.12/2005 e s.m.i..
L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica andrà successivamente inviato, unitamente al parere della commissione comunale, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento di cui all'art.1, comma 5 della Legge 431/85 e s.m.i..

Quadro A – Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali

	TIPOLOGIA MERCEOLOGICA		
Dimensione struttura	Alimentare	Non alimentare ad alto impatto	Non alimentare a basso impatto
Piccola:	amb. di imp. storico	amb. di imp. storico	amb. di imp. storico
tra 0 e 150 mq.	amb. di saturazione	amb. di saturazione	amb. di saturazione
	amb. in area collinare		
	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche
	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione
Media:	amb. di saturazione	amb. di saturazione	amb. di saturazione
Tra 151 e 1500 mq.	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche
	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione

Quadro B – Parcheggi standard per tipologie commerciali

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di Sup. di vend.	
- Esercizi alimentari e non alimentari di piccole dimensioni (fino a 150 mq)	0,8 mq. – 1 mq.	(1)
- Esercizi alimentari di medio/piccole dimensioni (151- 1.500 mq)	1,5 mq	
- Esercizi non alimentari di medio/piccole dimensioni (151 – 1.500 mq)	1,0 mq	
- Galleria di centro commerciale	1,0 mq	(2)

1) Al di sotto dei 150 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di s.v., e tale indice si considera monetizzabile, così specificati: 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2/4/68 n. 1.444 e 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2/4/68 n. 1.444.
Per gi eventuali ampliamenti fino a mq. 300 degli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole il parametro in ogni zona urbanistica è pari 1 mq. di parcheggio/sv.
2) Con tale definizione si intende fare riferimento alle piccole strutture del commercio al dettaglio, alle strutture paracommerciali ed extra commerciali che completano l'offerta di un centro commerciale integrato (ristorazione, sportelli bancari, artigianato di servizio, piccoli negozi, ecc.)

ART. 33 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n.12/2005 sono quelle di cui al comma 8 del precedente Art. 1, come definite dal precedente Art. 2 e di seguito riportate:

1 - Residenza:
spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
Sono comprese le residenze turistiche e temporanee.

2 - Edilizia residenziale pubblica
Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

3 - Attività turistico ricettive:
A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti
L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

4 - Attività produttive:
A1) attività manifatturiere in genere, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
A2) depositi al coperto o all'aperto.
A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
C) Attività di logistica e di autotrasporto.
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5 - Attività commerciali:
A) di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di sup. di vendita
B) di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di sup. di vendita
C) di grande dimensione oltre 1.500 mq di sup. di vendita
D) attività artigianali di servizio;
E) attività per il commercio all'ingrosso
F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:
A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.
B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

7 - Attività espositive, congressuali e fieristiche:
attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

8 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):
a) istruzione;
b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;
c) verde pubblico per parco, gioco e sport;
d) parcheggi.
Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS)
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

9 - Centri di ricerca, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.
Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.
Sono altresì ammesse residenze del custode.
Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10 - Attività agricole:
attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.

11 - Verde privato:
area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..

12 - Attività di servizio alle imprese:
- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

13 - Attività di servizio alle persone:
- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.
Detto uso complementare è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:

A) Nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).
Ai fini del riconoscimento di detta compatibilità:
- le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici;
- le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi preferibilmente dal cortile interno.
La modifica d'uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di servizi integrativa, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.
Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali:
le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe);
i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o aree di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
i depositi di materiali a cielo aperto.

B) Nelle aree destinate in via principale agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio .

C) Nelle aree destinate in via principale agli usi agricoli sono ammessi come usi complementari:
- la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonchè dei salariati agricoli;
- le attività dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purchè ubicate nel Comune di Leffe, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale;
- le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purchè ubicati nel Comune di Leffe, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi. Non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Leffe;
- le attività di agriturismo, purchè non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, esclusivamente quando inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio.

Il P.d.R. definisce, per ogni area normativa, la o le destinazioni principali ammesse.
Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.
Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi, qualora non vietati.

Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.

Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di Legge e di regolamento, nonchè ai sensi del Piano dei servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le aree normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.

Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:
- per gli usi complementari: la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge;
- per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
- nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi.

Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.

La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.

In particolare:
- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
- costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
- costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc..

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di s.l.p. ogni 5 mq. di s.l.p. destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 300 mq. di s.l.p. per ogni unità adibita ad attività economica.
Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonchè la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità produttiva di cui trattasi; il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.

E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.

Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.

L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".
Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.
Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.

L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.

Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. n.12/2005, fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, costituisce

modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:
che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma;
che introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.

Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. e di P.d.R. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.
I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. n.12/2005.
L'integrazione della dotazione può effettuarsi:
con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.
Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita:
tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente;
tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. n.12/2005.

ART. 34 TITOLI ABILITATIVI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

In base al Titolo II°, Capi I°, II° e III° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - nonchè dagli artt. 27, 33 e 41 della L.R. n.12/2005, l'attività edilizia è così regolata:

Non sono soggetti a titolo abilitativo ma a semplice comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori le seguenti opere:
- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne o di ascensori esterni,ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- opere temporaneee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere.
Le suddette opere devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonchè conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della sicurezza del cantiere e della sicurezza degli impianti.
La realizzazione di detti interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative,con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n.42/2004.

Sono realizzabili mediante Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), qualora non espressamente escluso dalle presenti norme per specifici interventi nelle singole aree normative e con esclusione degli interventi edificatori nelle aree agricole ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n.12/2005, le seguenti opere:
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di risanamento conservativo e restauro;
- interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche previa demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici nonchè mutamenti delle destinazioni d'uso;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi o comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia,non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/ permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n.12/2005, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatta salva la possibilità di avvalersi per i medesimi interventi della Denuncia di Inizio Attività in base a quanto disposto dall'art. 41 della predetta L.R. .

Tutti gli interventi devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-

ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative,con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42/2004.

Per tutto quanto non citato nel presente articolo valgono le disposizioni del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e successive ulteriori disposizioni nazionali, nonchè le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 35 AMBITI PER IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA RICEZIONE TELEFONICA E RADIOTELEVISIVA

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Leffe, così come stabilito dalla legge regionale 11/01, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

• Area 1

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

• Area 2

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

• Aree di particolare tutela

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:
"E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze."

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n.58, della Direzione generale Qualità dell'Ambiente.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Regionale, con particolare considerazione:
• Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTR);
• Del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
• Delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTR).

L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico – artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.
Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:
• entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
• entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
• entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'Art.4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.
Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Non è consentita la posa di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di impianto storico. Il divieto vale sia per le aree libere che per le coperture di edifici, con eccezione per le semplici antenne di ricezione televisiva domestica

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L. R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.
1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.
2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.
3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.
4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Piano delle Regole.

ART. 36 APPLICAZIONE DEI CRITERI PER LA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA

Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno ottemperare i "criteri di sostenibilità" previsti dalla legislazione e dalle normative vigenti.

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. VIII/5018 e s.m.i. sono esonerati dagli obblighi di cui sopra:

- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
- i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a mq. 50, se a destinazione non residenziale;
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per tutto quanto qui non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. VIII/5018 e alla D.G.R. 22/12/2008 n. VIII/008745 e s.mi., nonché dalla normativa specifica eventualmente dettata dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Piano delle Regole.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, potrà successivamente meglio definire ed integrare con un apposito regolamento le disposizioni del presente articolo, senza che ciò costituisca variante alle presenti NdA, anche definendo gli eventuali sistemi incentivanti che potranno essere chiesti dall'operatore all'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo.
Indicativamente i predetti sistemi incentivanti potranno consistere in:
1 - Incentivi monetari, come sconti sugli oneri di urbanizzazione, o sconti sul contributo relativo al costo di costruzione, o una riduzione di altre imposte comunali eventualmente dovute.
2 - Incentivi volumetrici, come una esenzione dal calcolo della slp di tutti i volumi tecnici afferenti al miglioramento delle prestazione ambientali dall'edificio (in aggiunta alla già data volumetria in eccesso derivante dall'extra muro come indicato dalla LR 21/95), o un aumento della slp complessiva dell'intervento pari ad un tot.% di quella totale, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali.

TITOLO V

DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

ART. 37 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.R., con particolare riferimento a quelle paesaggistiche aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005.

ART. 38 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R. n.12/2005 avviate dalla Giunta Provinciale.

ART. 39 ALTRE NORME E DISPOSIZIONI DI VALENZA SOVRACOMUNALE - PLIS "VALLE SERIANA"

Si richiamano le disposizioni di tutela dettate dalla Comunità Montana della Valle Seriana e dai suoi strumenti e direttive specifiche, dal Piano di Indirizzo Forestale, dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale " Valle Seriana", per quanto prevalenti sulle presenti norme del Piano delle Regole.
Con riferimento particolare al Parco Locale di Interesse Sovracomunale " Valle Seriana", avente funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale, il Documento di Piano ed il Piano delle Regole propongono alcune variazioni al perimetro attuale così come adottato e non ancora approvato.
Fino alla sua definitiva approvazione, per gli Ambiti normativi del PdR inclusi nel medesimo perimetro di PLIS, valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 21 (Norme di tutela ambientale), nonché le ulteriori disposizioni disciplinari specifiche dettate per i singoli Ambiti normativi.
L'effettiva definizione delle porzioni territoriali di Leffe da comprendere nel PLIS " Valle Seriana" sarà assoggettata preventivamente alle procedure di riconoscimento di cui alla D.G.R. 12/12/2007 n. VIII/6148 " Criteri per l'esercizio delle Province della delega delle funzioni in materia di PLIS", alla quale si rinvia per tutti gli atti conseguenti alle previsioni del presente articolo.

TITOLO VI

ART. 40 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole, redatto su incarico del progettista del P.G.T. dallo Studio Eurogeo di Bergamo a cura del dr. Renato Caldareli, è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della L.R. n.12/2005 (Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio).
Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale" e alla "Carta dei vincoli ", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.d.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.
Si tratta della normativa di uso del suolo risultato dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.
Le norme per le diverse classi di fattibilità geologica per le azioni di piano sono redatte in base alle vigenti normative in materia di difesa del suolo e di pianificazione geologica a supporto della parte urbanistica e sono state adattate in base alle varie problematiche osservate nel territorio Comunale di Leffe.
Nella carta di fattibilità, oltre alla classica distinzione nelle 4 classi geologiche usuali, è stata anche effettuata una ulteriore distinzione in sottoclassi, sulla base della tipologia delle problematiche di carattere geologico (instabilità versanti, terreni scadenti, problematiche idrogeologiche, aree dismesse, ecc.).
In questo modo si ritiene di dare una informazione più completa sia agli Amministratori del Comune, che conoscono ogni punto del territorio, sia ai Tecnici che lavoreranno a supporto degli interventi sul territorio, che, in questo modo, possono conoscere i problemi da affrontare ed impostare al meglio indagini, valutazioni e salvaguardie.
E' stato introdotto un articolato normativo anche per l'aspetto della pericolosità sismica, in ottemperanza alle nuove normative e direttive di settore entrate in vigore in questi ultimi anni.
Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla realizzazione dello stesso.
Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto dovrà essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05 art. 38).
Si sottolinea che gli approfondimenti di cui alle norme della componente geologica, idrogeologica e simica non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale vigente.