

# COMUNE DI VERDELLO

PROVINCIA DI BERGAMO

**P.G.T.  
VARIANTE  
N.2**

**PIANO  
DELLE  
REGOLE**

**N.T.A.  
NORME TECNICHE  
DI  
ATTUAZIONE**

ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. n° 29  
in data 28/07/2011

MODIFICATO CON DELIBERE DI APPROVAZIONE DI C.C. :  
n° 2 in data 16/03/ 2012 e n° 3 in data 19/03/2012

TAVOLA

ALLEGATO

**A**

ARCHIVIO	DATA	SCALA	FOGLIO
----------	------	-------	--------

	aprile 2012		
--	----------------	--	--

MARCO BAGGI

URBANISTA - COORDINATORE

RAFFAELLA GALIZZI

ARCHITETTO

Studio Associato di Architettura e Urbanistica

24128 Bergamo Via G.C. Abba n.4 - Tel. 035.2650213 Fax 035.2650185 - e-mail : galizzibaggiassociati@tin.it

**LE PARTI IN CARATTERE CORSIVO GRASSETTO ( AGGIUNTE) O BARRATO ( ELIMINATE) SONO MODIFICHE CONSEGUENTI ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DI CUI ALLE DELIBERE DI C.C. DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE 2 AL P.G.T. N. 2 DEL 16.03.2012 E N. 3 DEL 19.03.2012.**

## **Sommario**

### **Premessa**

### **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
- 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 compresi nel patrimonio edilizio esistente
- Art. 8 Ambiti normativi: classificazione

## **Titolo II**

### **Capo I**

#### **Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e alla destinazione d'uso**

- Art. 9 Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e alla destinazione d'uso

### **Capo II**

#### **Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica**

- Art. 10 Ambiti di impianto storico
- Art. 11 Ambiti da riqualificare
- Art. 12 Ambiti da consolidare
- Art. 13 Ambiti per le attività economiche di tipo produttivo esistenti
- Art. 14 Ambiti per le attività economiche di tipo terziario-ricettivo esistenti
- Art. 15 Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi
- Art. 16 Ambiti di trasformazione in fase di attuazione
- ~~Art. 17 Ambito per strutture polivalenti di gestione privata o/o pubblica~~
- Art. 18 Insediamenti da trasferire per incompatibilità con l'intorno territoriale/ambientale
- Art. 19 Ambiti ad indirizzo agricolo
- Art. 20 Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano
- ~~Art. 21 Ambiti ad indirizzo agricolo da inserire nel PLIS del Rio Morla e delle Rogge~~
- Art. 22 Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali
- Art. 23 Nuclei rurali per i quali sono ammesse destinazioni residenziali e ricettive
- Art. 24 Ambiti per i servizi

### **Capo III**

#### **Tutela e riqualificazione ambientale. Lineamenti ed elementi guida**

- Art. 25 Norme di tutela ambientale

## **Titolo III**

### **Proposte migliorative dei cittadini**

- Art. 26 Obiettivi da perseguire
- Art. 27 Ambiti di impianto storico
- Art. 28 Ambiti da consolidare e ambiti da riqualificare
- Art. 29 Ambiti per le attività economiche
- Art. 30 Perequazione negli ambiti destinati a servizi e viabilità

**Titolo IV****Disposizioni specifiche**

- Art. 31 Facoltà di deroga
- Art. 32 Norme abrogate
- Art. 33 Norme transitorie
- Art. 34 Fasce di rispetto e vincoli
- Art. 35 Attrezzature per la viabilità - Stazioni di servizio e rifornimento carburante- autolavaggi
- Art. 36 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali
- Art. 37 Disciplina delle destinazioni d'uso
- Art. 38 Titoli abilitativi per l'attività edilizia
- Art. 39 Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva
- Art. 40 Verde privato a parco di valore ambientale
- Art. 41 Ambiti da destinare ad attività vivaistiche

**Titolo V****Sostenibilità, risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia**  
**Capo I****Disposizioni generali**

- Art. 42 Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia
- Art. 43 Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile

**Capo II****Energia**

- Art. 44 Orientamento e disposizione
- Art. 45 Sistemi solari passivi
- Art. 46 Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili
- Art. 47 Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi
- Art. 48 Prestazioni dei serramenti
- Art. 49 Contenimento delle dispersioni
- Art. 50 Bilancio energetico
- Art. 51 Impianti illuminanti

**Capo III****Acqua**

- Art. 52 Contabilizzazione dei consumi
- Art. 53 Raccolta acque meteoriche
- Art. 54 Permeabilità suolo

**Capo IV****Materiali, salute e comfort**

- Art. 55 Certificati ambientali
- Art. 56 Radon
- Art. 57 Livello acustico
- Art. 58 Tasso di umidità
- Art. 59 Informazione

**Capo V****Criteri di sostenibilità facoltativi ( soggetti a sistemi incentivanti)**

- Art. 60 Tetti verdi
- Art. 61 Disgiuntori e cavi schermati
- Art. 62 Pompe di calore
- Art. 63 Geotermia
- Art. 64 Acque grigie
- Art. 65 Vegetazione

**Capo VI****Sistemi incentivanti ( criteri di sostenibilità facoltativi)**

- Art. 66 Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali

**Titolo VI****Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale**

- Art. 67 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Art. 68 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

**Titolo VII**

- Art. 69 Componente geologica, idrogeologica e sismica

**PREMESSA****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 e a rischio di incidente rilevante;
- 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, nonché 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 i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal documento di piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

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) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) 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.

La parte riferita alla «Collaborazione dei cittadini» delle presenti individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'ambito normativo, gli stessi obiettivi.

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 DEFINIZIONI ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

**1 - Comparto unitario:**

Parte del territorio graficamente individuata sottoposto ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.

**2 - Gruppi di edifici:**

Insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.

**3 - Ambito normativo:**

Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.

**4 - Comparto edificatorio:**

Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.

**5 - Intervento edilizio:**

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

**6 - Piani attuativi:**

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina :

- Piani particolareggiati (P.P., L. 1150/42 , art. 13);
- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 167/62);
- Piano di recupero (P.R., art. 28, L. 457/78);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P., art. 27, L. 865/71);
- Piano di lottizzazione (P.d.L., art. 28, L.1150/42);
- Programmi integrati di intervento (Legge 179/89, L.R.12/05).

**7 - Studio unitario:**

Studio esteso all'intero comparto, laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo relativo allo stesso, la cui presentazione da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente in base alla normativa vigente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-ambiti.

**8 - Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 2.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 2 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche e con specifico riferimento al basso e alto impatto, così come definito all'art. 36.

Nel caso specifico di attività commerciali, costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso, anche se effettuato senza opere edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse, il passaggio di settore merceologico da basso impatto ed alto impatto, così come definito al successivo art. 36.

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti

**9 - Superficie territoriale (ST):**

Somma delle superfici fondiari, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a piano attuativo e/o a studio unitario.

**10 - Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) - Area di concentrazione dell'edificato:**

Superficie destinata all'edificazione, espressa in mq, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area.

**11 - Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):**

Somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano:

a) le superfici porticate edificate a pilotis, nonché quelle destinate ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della SC non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente; i vani scala comuni, i vani ascensori e relativi extracorsa, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;

b) le superfici relative a balconi e logge;

c) le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);

d) i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt 2.40 o mt. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;

e) i sottotetti aventi altezze interne medie inferiori a m. 2,30 ;

f) soppalchi così come definiti al successivo comma 35, nonché i soppalchi, ove consentiti, in edifici siti in aree di impianto storico, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di abitabilità o agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 35; si richiama in ogni caso il necessario rispetto delle condizioni e prescrizioni dettate dal vigente regolamento locale di igiene.

g) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;

h) le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;

i) le cantine e locali tecnici degli edifici posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota 0.0 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;

***l) i locali accessori e tecnici ( magazzini, cucine, bagni, etc ) delle attività di ristorazione ( bar e pubblici esercizi, ristoranti, etc...), al fine del calcolo della superficie da destinare alle coperture esterne stagionali prefabbricate di cui ai successivi artt. 10 e 11.***

***Le parti che non costituiscono SLP potranno essere realizzate nella misura massima pari al 60% della SLP attribuita, purché legate da vincoli pertinenziali.***

**12 - Indice di utilizzazione territoriale (IT):**

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

**13 - Indice di utilizzazione fondiaria (IF):**

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

**14 - Superficie abitativa media:**

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile.

L'indice medio a Verdello è stabilito, per ogni ambito normativo, in 50 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

**15 - Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP):**

prodotto tra indici di utilizzazione territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (S.T.) o fondiaria (S.F.).

**16 - Superficie coperta (S.C.):**

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) per la porzione eccedente la sporgenza di m 2,00. In caso di sporgenza inferiore a m 2,00, la S.C. relativa all'aggetto non sarà conteggiata.

**17 - Rapporto di copertura (R.C.):**

Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie fondiaria (S.F.) espresso percentualmente.

**18 - Area libera pertinenziale:**

Area pertinenziale, libera da costruzioni. L'area si definisce libera anche in presenza di costruzioni in sottosuolo.

**19 - Aree a verde pertinenziale:**

Area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare secondo le caratteristiche e le prescrizioni dell'area normativa in cui ricade;

**20 - Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato:**

Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.

**21 - Parcheggio pubblico:**

Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.

**22 - Altezza del fabbricato (h):**

Altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuno ambito normativo di piano. Va misurata sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici:

a) dalla quota media di spiccatto del marciapiede o, in assenza, della sede stradale esistente incrementata di cm 15,

oppure

b) dalla quota media, lungo il confine, di altro spazio pubblico già esistente; dalla quota teorica assegnata dal Ufficio Tecnico Comunale (UTC) in via preventiva a strada o altro spazio pubblico di nuova previsione; oppure se l'edificio sia interessato da due o più delle situazioni indicate;

c) dalla media delle rispettive quote di riferimento stabilite come sopra;

fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile o di sovrastanti spazi coperti, nel caso di edifici a copertura piana o della media delle altezze nel caso di coperture inclinate.

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 silos, 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.

**23 - Volume (V):**

Prodotto tra S.L.P. e le altezze reali di interpiano sino alla quota di cui al precedente comma 22).

Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

**24 - Ciglio stradale:**

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine.

**25 - Filo edilizio o allineamento:**

Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

**26 - Sagoma dell'edificio:**

Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

**27 - Asse retto:**

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato, là dove prescritto.

**28 - Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (D.S.):**

Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano 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, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.

**29 - Distanza da confini privati (D.C.):**

Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Sono escluse dalla misurazione le sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.

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).

**30 - Distanza tra fabbricati (D.F.):**

Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

**31 - Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.):**

Distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 30), ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.



**32 - Numero dei piani (P.):**

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, emergenti dalla quota di riferimento in applicazione del comma 22. E' escluso dal calcolo del numero dei piani il piano terreno se a pilotis. Si intende per piano a pilotis il piano terra prevalentemente libero, avente una altezza interna non eccedente i mt. 3,00 e caratterizzato dalla sola presenza delle strutture verticali ( pilastri) e che può ospitare, per non più del 50% della sua estensione, i vani scala, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, le autorimesse.

**33 - Aree di pertinenza delle costruzioni:**

Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

**34 - Soppalchi:**

Superficie di calpestio sovrapposta alla SLP di una unità immobiliare e priva dei requisiti di abitabilità e agibilità. Il soppalco deve avere almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore negli edifici a destinazione produttiva a mq. 200 per ogni unità immobiliare e a 100 mq per le altre destinazioni. Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito del vigente regolamento locale di igiene.

**35 - Spessore del corpo di fabbrica:**

Distanza tra le pareti esterne costituenti i lati maggiori del fabbricato.

**36 - Pertinenza storica:**

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale la sistemazione del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

**37 - Parametri di trasformazione:**

Si articolano in:

- Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e superficie territoriale (SF, ST)
- b) indice di utilizzazione territoriale (IT)
- c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
- d) utilizzazione edificatoria (SLP)
- e) destinazioni d'uso
- f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste) così come definite dalla LR 12/05
- g) spessore del corpo di fabbrica

- Parametri edilizi:

- a) altezza dei fabbricati (h)
  - b) numero dei piani consentito
  - c) distanza dai confini privati
  - d) distanza tra fabbricati
  - e) filo edilizio
  - f) distanza dal ciglio stradale e/o dal filo edilizio.
  - g) rapporto di copertura (r.c.)
  - h) dotazione di aree a verde privato
  - i) dotazione di superficie a parcheggio privato.
- Parametri di qualità:
- a) recupero e valorizzazione degli ambienti storici
  - b) uso di materiali e tecniche costruttive finalizzate al contenimento energetico
  - c) riqualificazione e/o pedonalizzazione dello spazio pubblico
  - d) allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
  - e) incremento della dotazione di verde pubblico e di spazi pubblici
  - f) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

**38 - Interventi di rilevanza edilizia sul patrimonio edilizio esistente:**

Interventi sugli edifici esistenti che non comportano modificazione alla sagoma dell'edificio, aumento di Slp e modificazione di destinazione d'uso.

**39 - Interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica:**

Interventi di modificazione delle aree e degli edifici relativamente alla SIp, alle destinazioni d'uso, all'assetto urbano, regolati all'interno di ciascuna area normativa.

**40 - Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati:**

Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti, dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio. Si applicano i parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi di riferimento.

**41 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale:**

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, locali di servizio igienico per il personale e per il pubblico.

**42 - Basso fabbricato ( compresi gazebi e pergolati aperti o semiaperti):**

Costruzione, anche prefabbricata, avente altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato. La destinazione ammessa è esclusivamente quella di deposito attrezzi per l'attività giardinistica pertinenziale all'abitazione.

Appartengono alla presente definizione anche i gazebi e pergolati aperti o semiaperti.

E' consentita la costruzione a confine. Non costituisce superficie coperta o S.I.p. ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità, con un limite massimo di superficie utile pari a mq. 9,50.

Detti fabbricati sono ammessi in tutti gli ambiti, compresi quelli agricoli o comunque non destinati ad insediamenti edificati. Non sono invece ammessi nell' ambito di impianto storico.

**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 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 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.

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) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato)
- B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita (media strutture di vendita)
- C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita (grande struttura 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, 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, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, 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 e delle funzioni.

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 "Collaborazione dei cittadini".

### ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)

Il Piano si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: **Scia (Segnalazione certificata di inizio attività)**, dichiarazione 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.

***In ottemperanza alle più recenti direttive nazionali e regionali gli interventi soggetti ad autorizzazione diretta sono così disciplinati:***

***1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005; 2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire; 3. SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del d.P.R. n. 380/2001, più precisamente:***

***- interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001, - interventi di restauro e di risanamento conservativo, - interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;***

***4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;***

***5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e), del D.P.R. n. 380/2001.***

Ove non definite anche dal PdR, 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.

***Per tutti gli interventi di trasformazione urbana da assoggettare a pianificazione attuativa convenzionata sussiste l'obbligo di concordare con l'Amministrazione Comunale l'entità e le modalità di riconoscimento da parte dell'operatore privato degli standard qualitativi/aggiuntivi a quelli dovuti per legge eventualmente richiesti dall'A.C. medesima e posti a carico dell'operatore.***

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 PdR.

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 SIp.

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 sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art.1 comma 12 delle presenti norme.

Il PdR individua come Zona di Recupero ex L.457/78 art. 27 l'intero Ambito Normativo di Impianto Storico.

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.P.R.~~ **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».

L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 37.

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.

***Per quanto concerne gli interventi da assoggettare a pianificazione attuativa le disposizioni precedenti e successive nel merito 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.***

#### **ART. 6 PIANI ATTUATIVI COMUNALI ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

***Le presenti disposizioni 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.***

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 dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, eventualmente individuata dalle tavole grafiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita delimitazione. Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti.

Il P.A. dovrà contenere oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente.

I P.A. 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 prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto.

***Come già richiamato al precedente Art. 5, per tutti gli interventi di trasformazione urbana da assoggettare a pianificazione attuativa convenzionata sussiste l'obbligo di concordare con l'Amministrazione Comunale l'entità e le modalità di riconoscimento da parte dell'operatore privato degli standard qualitativi/aggiuntivi a quelli dovuti per legge eventualmente richiesti dall'A.C. medesima e posti a carico dell'operatore.***

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 COMPRESI NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi, determinata dal competente settore edilizia privata del Comune in base alla effettiva qualità e caratterizzazione dell'edificio, dimostrata anche dalle documentazioni presentate dal proponente l'intervento.

Gruppo 1) Edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio

Gruppo 2) Edifici pubblici o di uso pubblico di pregio architettonico, caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore e i caratteri distributivi interni:

- edifici di governo pubblico e per servizi.
- edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;

Gruppo 3) Edifici con valore storico-ambientale, ovvero edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale

Gruppo 4) Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale;

- edifici dei nuclei storici extraurbani e/o ricompresi nelle cascine e nei nuclei rurali;
- ville con giardino con valore storico e di immagine ambientale

Gruppo 5) Edifici recenti, la cui edificazione sia successiva al 1940 e che siano privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti all'art. 3:

- a) esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato;
- b) interno di corpi di fabbrica: comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;
- c) aree di pertinenza;

I seguenti elementi e qualità delle parti contribuiscono alla definizione degli elementi caratterizzanti e della qualità complessiva dell'edificio:

- a) fronti sullo spazio pubblico e privato:
  - elementi decorativi ( lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
  - dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
  - scansione delle aperture;
  - scaloni esterni;
  - logge;
  - porticati;
  - portici;
  - balconi;
  - comignoli;
  - rivestimenti in pietra (bugnato, angolari , lastre di materiale lapideo);
  - manto di copertura;
  - infissi e serramenti;
  - tinteggiatura esterna.

- b) interni:
  - androni;
  - scaloni monumentali;
  - volte a botte, a crociera, a vela, soffitti a cassettoni
  - voltine;
  - archi;
  - pilastri di sostegno alle volte.
- c) aree di pertinenza:
  - giardini, parchi;
  - cortili, chiostri;
  - acciottolato.

Le domande di intervento sugli edifici appartenenti ai gruppi di edifici 1, 2, 3, 4, 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 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 (limitatamente agli edifici del gruppo 1) 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 edificazione recente, 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 (limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2) 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 limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2 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 ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

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 da riqualificare
3. Ambiti da consolidare
4. Ambiti per le attività economiche di tipo produttivo esistenti
5. Ambiti per le attività economiche di tipo terziario-ricettivo esistenti
6. Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi
7. Ambiti di trasformazione in fase di attuazione
- ~~8. Ambito per strutture polivalenti di gestione privata e/o pubblica~~
9. Ambiti ad indirizzo agricolo
10. Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano
- ~~11. Ambito ad indirizzo agricolo da inserire nel PLIS del Rio Morla e delle Rogge~~
12. Ambiti di tutela **delle rilevanze ambientali** e di rispetto dei tracciati infrastrutturali
13. Ambiti per servizi

## **TITOLO II**

### **CAPO I**

#### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE NON COMPORTINO MODIFICAZIONE ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO E DELLA DESTINAZIONE D'USO**

#### **ART. 9 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE NON COMPORTINO MODIFICAZIONE ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO E DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso sono considerati di esclusiva rilevanza edilizia.

Essi sono sempre consentiti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti norme e devono essere attuati come sotto indicato, conformemente alle definizioni dell'art. 3.

Edifici Gruppo 1: restauro

Edifici Gruppo 2

- . parti esterne: restauro
- . parti interne: risanamento conservativo

Edifici Gruppo 3

- . parti esterne: risanamento conservativo
- . parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia alla condizione che venga dimostrata, con idonea documentazione, l'assenza di qualità riferite alle parti oggetto di intervento.

Edifici Gruppo 4

- . parti esterne: risanamento conservativo
- . parti interne: ristrutturazione edilizia

**Edifici Gruppo 5**

- . parti esterne: ristrutturazione
- . parti interne: ristrutturazione

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come risultano dalla documentazione di rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).

Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti storicamente consolidati.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della 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 tutti i fronti interessati dall'edificio cui appartiene l'unità immobiliare.

Negli ambiti di impianto storico è comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici salvo casi documentati di impossibilità di realizzare gli interventi nel rispetto dei parametri aeroilluminanti secondo le leggi sanitarie.

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.

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

**CAPO II****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA****ART. 10 AMBITI DI IMPIANTO STORICO ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)****Definizione**

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

**Modificazione degli edifici esistenti**

Ferme restando le ~~prevolenti~~ ~~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.

***In ogni caso le Schede Normative 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 che ciò comporti necessità di variante urbanistica al PdR.***

***Con la medesima procedura ed In deroga alle modalità di intervento previste dalle suddette Schede Normative e dalle disposizioni che seguono, l'Ufficio Tecnico Comunale, su istanza motivata del privato proprietario/operatore, potrà ammettere per tutti gli edifici anche gli interventi di demolizione e ricostruzione/nuova costruzione qualora venga dimostrata l'insussistenza di concreti e significativi valori storico/artistici o di vincoli di tutela di ogni ordine e grado e venga allegata una perizia tecnica asseverata sottoscritta da professionista abilitato che dimostri l'impossibilità di mantenere, per motivi statici e costruttivi, l'immobile preesistente.***

**Edifici Gruppo 1 - restauro****Edifici Gruppo 2**

- .parti esterne: restauro
- .parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

**Edifici Gruppo 3**

.parti esterne: risanamento conservativo

.parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

**Edifici del gruppo 4**

.parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo

.parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

.parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

**Edifici Gruppo 5**

sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto dei parametri di seguito esplicitati.

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 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 gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

Per gli edifici del gruppo 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. 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.

Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. 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.

Per gli edifici del gruppo 4 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.

Per gli edifici del Gruppo 5 in caso di sostituzione 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 prospettiva se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, 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 30%. 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 degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della 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 tutti 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 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.

#### Modificazioni delle aree

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei gruppi 1 e 2, 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 dei gruppi di edifici 3, 4, 5 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 ammesso 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 cui all'art. 2 c. 9 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.

***Per le sole attività di ristorazione ( bar e pubblici esercizi, ristoranti, etc...) è ammessa la realizzazione sia sul suolo pubblico che privato di coperture esterne stagionali prefabbricate, a patto che abbiano le seguenti caratteristiche:***

- ***siano realizzate con materiali rimovibili, con strutture in legno o acciaio e coperture in tessuto o vegetali;***
- ***siano realizzate tenendo conto della necessaria compatibilità e armonia insediativa ed estetica con l'intorno urbano;***
- ***non costituiscano ostacolo alla normale accessibilità e percorrenza pedonale e degli automezzi;***
- ***siano chiuse al massimo su due lati, compreso quello verso l'accesso al locale;***
- ***abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie complessiva del locale principale, adibito alla vendita e somministrazione;***
- ***l'autorizzazione comunale sia corredata, oltre che dei relativi elaborati grafico-progettuali, di una apposita convenzione fra le parti ( comune e privato) che regolamenti e disciplini la durata del periodo di posa, la corresponsione dei contributi economici a favore del Comune, le sanzioni nel caso di inadempimento da parte dell'esercente.***

***Nel caso in cui il Comune rilevi la mancanza dei succitati requisiti o comunque l'incompatibilità della struttura con la situazione di fatto e la normale accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati, l'opera potrà essere negata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che valuterà le situazioni caso per caso.***

Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, terziaria e per servizi.

Per la destinazione d'uso terziaria 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. 36 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 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

Qualora non siano previste modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso valgono le modalità previste all'art.9.

Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:

E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi negli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).

~~E' normalmente richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica, fatta salva l'applicazione della modalità sostitutiva ( Permesso di Costruire Convenzionato) oltre riportata.~~

~~Il Piano Attuativo ( Piano di Recupero) è comunque obbligatorio per i nuclei appositamente individuati sulla cartografia di Documento di Piano o di Piano delle Regole.~~

~~Per tutti gli altri edifici, nuclei o comparti, in alternativa al Piano Attuativo E' sempre consentita, per ogni intervento compresi quelli di trasformazione urbanistica, la seguente procedura:~~

**1.** Al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ed alla risoluzione delle sue problematiche e carenze infrastrutturali ad opera dei soggetti attuatori, in alternativa al piano attuativo il recupero trasformativo degli immobili può essere soggetto a permesso di costruire convenzionato esteso all'intera proprietà. La sua finalità è essenzialmente quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico o consolidato anche in presenza di situazioni specifiche e soggettive che rendono di difficile applicazione il ricorso al piano attuativo, tramite interventi individuali che comunque assicurino il conseguimento, anche per successive frazioni spaziali e temporali, di un risultato finale omogeneo e coerente, sia in termini architettonici che urbanizzativi.

**2.** Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna all'osservanza degli aspetti planivolumetrici, delle norme parametriche

di comparto unitario, delle norme in materia di attrezzature e servizi per i piani di recupero, determinate dal P.d.R., nonché all'individuazione delle aree necessarie alle urbanizzazioni, alla loro realizzazione diretta contemporaneamente alla esecuzione dell'intervento edilizio, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, ed alla loro cessione gratuita al Comune.

**3.** La convenzione si stipula in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il suo contenuto può variare in rapporto alla tipologia dell'intervento ed alla consistenza e qualità delle opere di urbanizzazione correlate. Possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi.

**4.** In sede di rilascio del precesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Rimangono comunque ad esclusivo carico del soggetto attuatore le estensioni di rete tecnologica riferibili al solo intervento richiesto e i relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

**5.** Pur in presenza di interventi individuali, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) concorra alla riqualificazione complessiva di tutti i prospetti in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza dei siti, per cui il Comune si riserva il diniego di permessi di costruire o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

**6.** Sono in ogni caso dettate le seguenti regole :

a) Al fine di conseguire per ogni comparto unitario individuato dal Piano delle Regole un risultato finale omogeneo e coerente, in termini planivolumetrici, architettonici e urbanizzativi, anche in presenza di successivi interventi singoli e frazionati, la prima operazione edilizia di recupero di ogni comparto che coinvolga le componenti esterne dell'edificio ( fronti e coperture), determinerà gli elementi guida che dovranno essere osservati dai successivi interventi in termini di composizione architettonica, colori, materiali e finiture; di ciò dovrà essere attestata l'osservanza in ogni singola convenzione allegata ai permessi di costruire;

b) Al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate;

c) Unitamente al recupero dell'immobile principale, deve essere conseguito il riordino delle pertinenze coperte e scoperte;

d) Deve essere sempre assicurata la dotazione minima di posti auto privati pertinenziali e, in relazione alle destinazioni d'uso non residenziali insediate o insediabili, la dotazione minima di posti auto pubblici;

e) I posti auto pertinenziali potranno essere realizzati ai piani terra o interrati degli immobili, compatibilmente con le caratteristiche dei medesimi, con le tipologie di intervento e con le effettive e dimostrabili fattibilità e sostenibilità tecnico-economiche. In alternativa potranno essere individuati anche nelle aree cortilizie, solo come posti auto scoperti e senza esecuzione di manufatti aggiuntivi, a condizione che non vengano alterate negativamente le modalità fruibili comuni di detti spazi, anche in termini di sicurezza.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni nel merito dettate dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. ( artt. da 66 a 69 ), le quali prevedono fra l'altro la possibilità che i parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari residenziali siano posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

f) Sono sempre monetizzabili le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico delle quali si dimostri la mancata fattibilità o l'insostenibilità tecnico-economica, compresi i posti auto pubblici correlati alla destinazione residenziale; non sono monetizzabili invece le dotazioni di posti auto pubblici o di uso pubblico riferite a destinazioni commerciali, ricettive, direzionali, le quali dotazioni possono comunque essere realizzate anche in ambiti esterni al comparto di intervento ( entro una distanza considerata equa e compatibile dal Comune), qualora se ne dimostri l'impossibilità di realizzazione in sito.

#### Classificazione delle aree

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

### **ART.11 AMBITI DA RIQUALIFICARE ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

#### Definizione

Insieme di aree edificate per le quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Gli Ambiti da riqualificare si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in:

- 1) Ambiti a ville e case singole mono o plurifamiliari;
- 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ;

### 3) Ambiti con fabbricati destinati ad attività produttive

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei gruppi 1, 2, 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate dall'art.10 delle presenti norme.

Edifici gruppo 5: sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ampliamento, nel rispetto dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

***Per l'ambito individuato ai margini della Strada Consorziale della Fornasetta, le potenzialità edificatorie sono definite in 250 mq. di slp e 750 mc. di volumetria, ferme restando le ulteriori disposizioni sotto riportate.***

***Per le sole attività di ristorazione ( bar e pubblici esercizi, ristoranti, etc...) è ammessa la realizzazione sia sul suolo pubblico che privato di coperture esterne stagionali prefabbricate, a patto che abbiano le seguenti caratteristiche:***

- ***siano realizzate con materiali rimovibili, con strutture in legno o acciaio e coperture in tessuto o vegetali;***
- ***siano realizzate tenendo conto della necessaria compatibilità e armonia insediativa ed estetica con l'intorno urbano;***
- ***non costituiscano ostacolo alla normale accessibilità e percorrenza pedonale e degli automezzi;***
- ***siano chiuse al massimo su due lati, compreso quello verso l'accesso al locale;***
- ***abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie complessiva del locale principale, adibito alla vendita e somministrazione;***
- ***l'autorizzazione comunale sia corredata, oltre che dei relativi elaborati grafico-progettuali, di una apposita convenzione fra le parti ( comune e privato) che regolamenti e disciplini la durata del periodo di posa, la corresponsione dei contributi economici a favore del Comune, le sanzioni nel caso di inadempimento da parte dell'esercente.***

***Nel caso in cui il Comune rilevi la mancanza dei succitati requisiti o comunque l'incompatibilità della struttura con la situazione di fatto e la normale accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati, l'opera potrà essere negata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che valuterà le situazioni caso per caso.***

#### 1) Ambiti per 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.3;
- rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verde, 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.

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.

#### 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale

Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,5 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.4;
- 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 tra nuovi fabbricati: m. 10.

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) Ambiti con fabbricati destinati ad attività produttive:

Negli ambiti da riqualificare, 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.

### Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al 1° piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al 1° piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

### 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 da riqualificare

Gli Ambiti da riqualificare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

## ART. 12 AMBITI DA CONSOLIDARE

### Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata, ma al cui interno il Piano ammette interventi finalizzati al miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano.

### Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici del gruppo 1, 2, 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate all'art.10 delle presenti norme.

Edifici gruppo 5 : sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto dei parametri sotto indicati.

### Parametri urbanistici

Per interventi su edifici esistenti è confermato il volume vuoto per pieno preesistente, ampliabile un tantum del 20%.

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.



Per i lotti liberi l'indice fondiario massimo è di 0,4 mq. di slp per ogni mq. di superficie fondiaria.

#### Parametri edilizi

- n. piani: 3;
- rapporto di copertura: 40%;
- distanze da confini: 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
- distanze tra nuovi fabbricati: m.10.

#### Modificazione delle aree

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 40%.

Per i lotti liberi, i privati possono avanzare proposte nel rispetto di un indice massimo fondiario di 0,4 mq/mq per quelle aree ove sussistano condizioni viabilistiche ed infrastrutturali primarie, ovvero si possano realizzare contestualmente all'istanza di edificabilità dei lotti liberi medesimi.

#### Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.

#### Modalità attuative

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).

#### Classificazione delle aree

Gli Ambiti da consolidare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

### **ART. 13 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI TIPO PRODUTTIVO ESISTENTI**

#### Definizione

Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente produttive, industriali, artigianali 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: 1,2 mq. slp/ 1 mq. SF
- Rapporto di copertura massimo: 60%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; 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: 10% della Slp da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali;

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, valgono le disposizioni dettate dal successivo Art. 14.

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, C)

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).

attività espositive etc. ( Art. 2, comma 7)

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

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 produttive esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 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 produttive esistenti

Gli Ambiti per le attività produttive esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

#### **ART. 14 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE DI TIPO TERZIARIO-RICETTIVO ESISTENTI**

Definizione

Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente direzionali, commerciali, ricettive 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: 1,2 mq. slp/ 1 mq. SF

- Rapporto di copertura massimo: 60%;

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; 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: 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. 37 relativo alla superficie di vendita.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

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).

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 esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 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 terziario-ricettive esistenti

Gli Ambiti per le attività terziario-ricettive esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

#### **ART. 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

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.

***Le presenti disposizioni 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.***

***Come già richiamato al precedente Art. 5, per tutti gli interventi di trasformazione urbana da assoggettare a pianificazione attuativa convenzionata sussiste comunque l'obbligo di concordare con l'Amministrazione Comunale l'entità e le modalità di riconoscimento da parte dell'operatore privato degli standard qualitativi/aggiuntivi a quelli dovuti per legge eventualmente richiesti dall'A.C. medesima e posti a carico dell'operatore.***

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 presente articolo.

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.

***A fronte di discordanze tra valori urbanistici inseriti nel PdR ed i valori reali ( a seguito di verifiche catastali), questi ultimi andranno a sostituire i primi. Conseguentemente i parametri edificatori verranno adeguati proporzionalmente alla variazione registrata. Qualora si verificasse un incremento di Superficie Territoriale a seguito di quanto sopra, verrà applicato un bonus volumetrico da calcolare proporzionalmente a detto incremento, sempre utilizzando i parametri di Piano.***

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.

***Con riferimento al successivo elenco degli Ambiti di Trasformazione, gli Ambiti n. 1, 4, 6, 7, 8 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, ricadenti nelle disposizioni di cui all' Art. 65 delle Norme di Attuazione***

**del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ( Aree agricole con finalità di protezione e conservazione), dovranno assoggettarsi ad una progettazione volta ad attuare un corretto inserimento paesistico ed ambientale delle opere previste, anche con l'implementazione di filari arborei negli ambiti di interfaccia con il territorio agricolo e a mitigazione di impatti derivanti dalla presenza di importanti infrastrutture viabilistiche esistenti e di previsione. In ogni caso i varchi verdi previsti all'interno degli Ambiti n. 8, 17, 12 lungo la SP 122 (Francesca) sono prescrittivi, pur restando possibile in sede di progettazione del piano attuativo proporre diverse soluzioni a condizione che siano migliorative.**

#### Destinazioni d'uso

**Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali, direzionali, commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media distribuzione), ricettivo/alberghiere, per strutture polivalenti, con esclusione della grande distribuzione commerciale; la ripartizione delle varie destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi.**

#### Modalità attuative

E' richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo 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 deve 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. 25.

#### Classificazione degli Ambiti di trasformazione

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

I Piani di Recupero interni all'Ambito di Impianto Storico sono classificati zona territoriale omogenea A secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

**Elenco degli ambiti di trasformazione ( la numerazione è riferita alle tavole del Documento di Piano, ~~nonché del Piano delle Regole per quanto attiene i nuclei dell'Ambito di Impianto Storico per i quali è prescritta l'approvazione di Piano di Recupero~~)**

#### Destinazione prevalente: residenziale

N. 1 – Via dei Cerri - Strada della Zambrina

Sup. Terr. Mq. **39.955** - S.I.p. Mq. 13.480

~~(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)~~

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 2 - Via delle Guardie

Sup. Terr. Mq. 6.700 - S.I.p. Mq. 2.680

(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 3 - Viale della Repubblica – Via Briaschi

Sup. Terr. Mq. 10.700 - S.I.p. Mq. 4.280

(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 4 - Via Adua – Viale della Repubblica

Sup. Terr. Mq. **16.485** - S.I.p. Mq. 5.600

~~(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)~~

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 5 – Via Adua – Via Don Andreoletti

Sup. Terr. Mq. **46.134** - S.I.p. Mq. 16.000

~~(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)~~

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 11 - Via Della Repubblica Sud – Ex S.S. 42

Sup. Terr. Mq. 5.750 - S.I.p. Mq. 2.300

(Indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. st.)

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

N. 15 – Strada Com.le per Levate – Cascina Molina

Sup. Terr. Mq. 3.450 – S.I.p. Mq. 1.380

(indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. s.t.)

Destinazione prevalente prevista: residenziale

Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).

**N. 19 – Strada Provinciale n. 150**

**Sup. Terr. Mq. 7.771 – S.I.p. Mq. 3.108**

**(indice di utilizzazione territoriale 0,4 mq. slp/mq. s.t.)**

**Destinazione prevalente prevista: residenziale**

**Destinazioni compatibili: esclusivamente al piano terra, attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.).**

Destinazione prevalente: attività economiche

**N. 6 - S.P. Francesca**

**Sup. Terr. Mq. 42.660 – Sup. Cop. Mq. 25.596 – S.I.p. Mq. 44.000 (definita)**

**Destinazioni previste: commerciale, ricettivo/alberghiero, sale per cinema e spettacolo, direzionale, attività del tempo libero, attività legate allo sport e al benessere del corpo, attività per la ricerca scientifica e tecnologica.**

N. 7 - S.P. Francesca

Sup. Terr. Mq. 51.800 – Sup. Cop. Mq. 23.900 (definita) – S.I.p. Mq. 40.000 (definita)

Destinazioni previste: **Destinazioni previste: commerciale, ricettivo/alberghiero, sale per cinema e spettacolo, direzionale, attività del tempo libero, attività legate allo sport e al benessere del corpo, attività per la ricerca scientifica e tecnologica.**

**L'eventuale inserimento di attività produttive sarà valutato in sede di adozione/approvazione del Piano Attuativo.**

~~Qualo standard qualitativo (aggiuntivo alle altre dotazioni pubbliche di legge), dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune una porzione di area di almeno mq. 12.000.~~

~~L'esatta collocazione e distribuzione dell'area da cedere sarà determinata in sede di adozione/approvazione del Piano Attuativo, avendo valore indicativo l'area individuata sulle tavole di Piano.~~

N. 10 – Via Roma ( ex SS 42)

Sup. Terr. Mq. **34.450** – Sup. Cop. Mq. 17.250 – S.I.p. Mq. 34.500 ( definita)

Destinazioni previste: Produttive

( ampliamento attività produttiva attigua Raccordi Regonesi Srl)

Il Piano Attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni ed accorgimenti tecnico/operativi finalizzati a mitigare con opportuni interventi le eventuali ricadute ambientali ed igienico/sanitarie sulle circostanti aree abitate, con particolare riferimento a rumori, vibrazioni, traffico indotto, etc...

N. 16 – Via Ravarolo/ Via Serass

Sup. Terr. Mq. 6.900 – Sup. Cop. Mq. 4.140 – S.I.p. Mq. 8.280

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

Destinazione prevalente: attività polivalenti e di servizio di gestione privata e/o pubblica

~~N. 8 – Via Adua~~

~~Sup. terr. Mq. 56.000 – Sup. Cop. Mq. 2.800 (5%) – S.I.p. Mq. 4.000 ( definita)~~

~~Destinazioni previste: centro sportivo e attività polivalenti legate alle pratiche sportive.~~

~~Sono ammesse strutture edilizie di stretta pertinenza della destinazione principale da destinare a uffici di società sportive, foresteria, mensa, palestra, lavanderia, spogliatoi e infermeria. Sono escluse dal compute delle superfici coperte e di pavimento le strutture correlate ai campi da gioco quali tribune, pensiline, locali tecnologici, ecc.~~

N. 9 – Via G. Ferraris- Via XXV Aprile

Sup. terr. Mq. 9.600

Attività socio-sanitarie di gestione privata e/o pubblica ( nuova casa di riposo): Sup. Cop. Mq. 1.525 – S.I.p. Mq. 4.300 ( Vol. definito mc. 17.500)

Destinazione polivalente di uso pubblico: S.I.p. Mq. 1.100 ( Vol. definito mc. 3.300)

Sono ammesse attività di ristoro e di vendita pertinenziali alla attività principale.

N. 8 – S.P. Francesca

Sup. terr. Mq. 52.971 - Sup. Cop. Mq. 31.782 – S.I.p. Mq. 63.564

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

N. 12 – S.P. 121 – Via Adua

Sup. terr. Mq. 15.603 - Sup. Cop. Mq. 9.362 – S.I.p. Mq. 18.724

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

N. 13 – S.P. 121 – Via Adua

Sup. terr. Mq. 5.693 - Sup. Cop. Mq. 3.416 – S.I.p. Mq. 6.832

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

N. 14 – S.P. 121 – Via Adua

Sup. terr. Mq. 7.085 - Sup. Cop. Mq. 4.251 – S.I.p. Mq. 8.502

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

N. 17 – S.P. 121 – Via Adua

Sup. terr. Mq. 29.764 - Sup. Cop. Mq. 17.858 – S.I.p. Mq. 35.716

Destinazioni previste: Produttive ( secondo le definizioni elencate dal precedente Art. 13)

N. 18 – S.P. Francesca

Sup. terr. Mq. 12.154 - Sup. Cop. Mq. 7.292 – S.I.p. Mq. 14.584

Destinazioni previste: produttive.

~~N. 20 – S.P. 120~~

~~Sup. terr. Mq. 12.000 – Sup. Cop. Mq. 7.200 – S.I.p. Mq. 14.400~~

~~Destinazioni previste: produttive.~~

~~N. 21 – S.P. 120~~

~~Sup. terr. Mq. 16.000 – Sup. Cop. Mq. 9.600 – S.I.p. Mq. 19.200~~

~~Destinazioni previste: produttive.~~

~~L'Ambito è destinato all'insediamento di una attività già collocata nell' Ambito ad indirizzo agricolo lungo la Via delle Cerasse, che è risultata urbanisticamente difforme oltre che incompatibile, per destinazione d'uso e modalità di utilizzazione, con l'interno ambientale.~~

~~A titolo di standard qualitativo, il soggetto proprietario cederà a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale l'area dismessa, preventivamente sgombrata di ogni materiale o manufatto oltre che bonificata ai sensi di legge.~~

#### Piani di Recupero nell' Ambito di Impianto Storico

~~N. 12 P.R. n. 12 (Cortile Levate) Via Solferino, Via Don Bosco~~

~~Sup. Terr. : esistente S.l.p. Mq. : pari all'esistente~~

~~Destinazione prevalente prevista: residenziale~~

~~Destinazioni compatibili: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici direzionali.~~

~~N. 13 P.R. n. 13 (Ravasio) Via Cavour, Via Solferino~~

~~Sup. Terr. : esistente S.l.p. Mq. : pari all'esistente~~

~~Destinazione prevalente prevista: residenziale~~

~~Destinazioni compatibili: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici direzionali.~~

~~N. 14 P.R. n. 14 (Colabiolo di Sopra) Via Garibaldi~~

~~Sup. Terr. : esistente S.l.p. Mq. : pari all'esistente~~

~~Destinazione prevalente prevista: residenziale~~

~~Destinazioni compatibili: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, uffici direzionali.~~

#### **ART. 16 AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN FASE DI ATTUAZIONE**

Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata adottati o approvati alla data di approvazione del PdR sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi. Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti da consolidare ( Art. 12).

#### **~~ART. 17 AMBITO PER STRUTTURE POLIVALENTI DI GESTIONE PRIVATA E/O PUBBLICA~~** ( TESTO ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)

~~L'ambito è individuato a Sud degli impianti sportivi comunali, lungo la Via Adua, ed è rivolto ad un bacino d'utenza sovracomunale.~~

~~E' configurato anche quale ambito di trasformazione ( individuato al n. 8 del precedente Art. 15) da assoggettare a preventiva pianificazione attuativa convenzionata.~~

~~I parametri urbanistico/edilizi sono i seguenti:~~

~~Sup. terr. Mq. 56.000 Sup. Cop. Mq. 2.800 (5%) S.l.p. Mq. 4.000 ( definita)~~

~~Destinazioni previste: centro sportivo e attività polivalenti legate alle pratiche sportive.~~

~~Sono ammesse strutture edilizie di stretta pertinenza della destinazione principale da destinare a uffici di società sportive, foresteria, mensa, palestra, lavanderia, spogliatoi, infermeria, bar/ristorante, spazi didattici, residenza del custode e del gestore.~~

~~Sono escluse dal computo delle superfici coperte e di pavimento le strutture correlate ai campi da gioco quali tribuna, pensilino, locali tecnologici, ecc.~~

~~L'intervento dovrà essere unitario per l'intero impianto e prevedere adeguata modalità di inserimento paesistico e di minimizzazione degli impatti sia visuali che ambientali. A tal fine dovrà essere corredato di uno studio/progetto paesaggistico/ambientale finalizzato a dimostrare la compatibilità con l'interno per quanto concerne sia edifici e strutture che aree libere attrezzate.~~

**ART. 18 INSEDIAMENTI DA TRASFERIRE PER INCOMPATIBILITA' CON L'INTORNO TERRITORIALE/AMBIENTALE  
( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

La tavola di Piano individua un insediamento di tipo economico-produttivo collocato nell' Ambito ad indirizzo agricolo, che risulta urbanisticamente difforme oltre che incompatibile, per destinazione d'uso e modalità di utilizzazione, con l'intorno ambientale.

In ragione di ciò se ne dispone la dismissione e/o il trasferimento, che dovrà avvenire entro il termine di cinque ( 5 ) anni dalla data di approvazione **della presente Variante 2 al PGT** , trascorsi i quali senza che sia stata ottemperata tale disposizione il Comune provvederà ad emanare i provvedimenti di legge per gli insediamenti difformi dalle prescrizioni urbanistiche.

Al fine di favorire il suo trasferimento in sito più idoneo, il soggetto proprietario e/o gestore dell'attività potrà proporre all'Amministrazione Comunale nuove collocazioni della medesima sul territorio comunale, in ambiti che siano conformi per accessibilità viabilistica e compatibilità insediativa e ambientale, anche se a destinazione urbanistica diversa da quella produttiva.

Nel caso in cui, con l'accordo dell'Amministrazione Comunale, la scelta ricada su un ambito al momento urbanisticamente non idoneo, a condizione che non ecceda la superficie attualmente occupata dall'insediamento, al medesimo sarà riconosciuta la destinazione coerente con l'attività senza che ciò comporti variante urbanistica al PdR.

~~Anche se non espressamente individuati sulla tavola di Piano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare le medesime procedure, di concerto con i proprietari, per le attività e insediamenti esistenti all'interno dell'Ambito di Impianto Storico e considerati incompatibili con lo stesso.~~

**ART. 19 AMBITI AD INDIRIZZO AGRICOLO ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura.

In tali ambiti 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;
- 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.

Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a mt. 500.

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..

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti parametri:

per le opere di tipo a):

- 1)  $I_f = 0,06 \text{ mc/mq.}$  su terreni a coltura orticola e floricola specializzata.  
 $I_f = 0,01 \text{ mc/mq.}$  per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;  
 $I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$  sugli altri terreni agricoli.

2)  $H = \text{ml. } 7,00.$

3)  $D_c = \text{m. } 10,00.$

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, provinciali e statali è 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 sul territorio di Comuni contermini.

Per questi ultimi, di concerto con gli altri Comuni interessati, dovrà essere presentato apposito atto di vincolo planivolumetrico registrato.



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, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente. Valgono comunque le disposizioni di cui al successivo Art. 24.

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

#### **Disciplina specifica delle serre per coltivazioni intensive:**

Negli ambiti ad indirizzo agricolo, **ad esclusione degli Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano** e ad esclusione delle fasce di conservazione di spazi liberi (di cui all'art. 65 delle norme di attuazione del vigente PTCP), le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e ogni altro tipo di coperture con qualsiasi materiale di protezione sono ammesse con le limitazioni di seguito riportate.

Detti impianti dovranno essere destinati esclusivamente allo svolgimento di colture intensive specializzate di tipo orto-floro-vivaistiche per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; la necessità delle predette condizioni microclimatiche dovrà essere dimostrata da una relazione asseverata sottoscritta da tecnico agronomo abilitato, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo comunale ( permesso di costruire), che sarà rilasciato esclusivamente agli aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

~~Per gli impianti realizzati successivamente alla data di adozione del PdR, la superficie coperta non potrà superare il 30% dell'intera superficie aziendale (comprensiva della superficie per serre fisse e stagionali), con vincolo planivolumetrico registrato.~~

**Per tutti gli impianti valgono i parametri edificatori prefissati dalla vigente L.R. 12/2005 e s.m.i.**

**Gli impianti potranno essere realizzati esclusivamente nelle porzioni di territorio poste a Sud ed Est del tracciato della prevista tangenziale esterna in variante alla ex SS 42 e ad una distanza di almeno 200 mt. dalla medesima.**

**Detta distanza potrà essere derogata solo a favore delle aziende esistenti sul territorio comunale alla data di adozione della presente Variante 2 al PGT, previa deliberazione della Giunta Comunale e preventiva valutazione del relativo piano complessivo di insediamento.**

Valgono inoltre i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- altezza massima in colmo: mt. 5,50
- distanza minima dai confini: mt. 20
- distanza minima dagli edifici pertinenziali: mt. 25
- distanza minima dagli edifici e abitazioni di terzi: mt. 150
- distanza minima dalle strade comunali, vicinali, consorziali: mt. 50
- ~~- distanza minima dalle altre strade: mt. 100~~

Per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, il terreno destinato al posizionamento delle serre dovrà mantenere caratteri di naturalità e permeabilità (prativo o in terra battuta, con esclusione di pavimentazioni impermeabili); inoltre dovranno essere previste idonee 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 (sono ammesse in alternativa vasche di raccolta impermeabili se finalizzate al riutilizzo delle acque per gli scopi produttivi).

Relativamente alle superfici già utilizzate all'atto dell'adozione del PdR, le medesime dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre tre 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.

La disposizione predetta non comporta l'obbligo **di osservare i limiti di legge** della superficie aziendale, confermandosi la preesistente fino alla sussistenza della attività in essere.

Gli eventuali bacini idrici e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 20,00 e opportunamente recintati con paletti e rete metallica di altezza di ml 2,00 collocata ad una distanza non inferiore a ml 3,00 dall'argine superiore della fossa.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.

L'installazione di dette strutture sarà subordinata alla presentazione di un Piano Complessivo di Insediamento, che specifichi nel dettaglio la posizione di ogni singola struttura, le aree libere circostanti, i sistemi di scolo e drenaggio delle acque meteoriche.

Non sono ammesse in ogni caso opere edili di carattere permanente quali: platee continue in cemento, murature in elevazione, cordoli fissi in cemento, ecc., fatte salve le opere di cui al precedente comma 5. Le aree libere di connessione fra le strutture delle serre dovranno essere lasciate allo stato di terreno vegetale e perfettamente drenanti.

Nel caso di cessazione di attività di dette installazioni dovranno essere smantellate ed il terreno sottostante dovrà essere riportato allo stato naturale, non essendo consentita la trasformazione di dette strutture per altri usi ed attività.

Gli spazi accessori e di servizio all'attività di coltivazione in serra, quali vendita diretta di prodotti, magazzini sementi, depositi attrezzi, ecc., dovranno essere ricavati negli eventuali volumi preesistenti; in assenza dei medesimi non è ammessa la realizzazione di detti spazi accessori se non all'interno delle serre.

Il permesso a costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro d'intervento con specie vegetali autoctone che dovranno avere altezza minima di cm. 200 fuori terra.

In ogni caso è sempre fatto divieto di distruzione, danneggiamento o modifica (se non migliorativa) dei complessi boschivi, delle macchie, dei filari arborei o arbustivi esistenti e della vegetazione spontanea prodottasi sulle rive dei corsi d'acqua o ai margini delle strade.

~~Le disposizioni sopra riportate non si applicano alla preesistente azienda florovivaistica Gabrieli Luciano, sita in Via Solforino, per la quale si ammette la deroga esclusivamente fino al sussistere della medesima. Per la predetta azienda è ammesso un rapporto di copertura fino al 40% della superficie aziendale, fermo restando l'onere di realizzare una fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intero impianto con specie vegetali autoctone che dovranno avere altezza minima di cm. 200 fuori terra.~~

***Le disposizioni sopra riportate valgono solo per le ditte in essere alla data di adozione della presente Variante 2 al PGT ed il loro eventuale ampliamento è ammesso solo nei terreni contermini di proprietà al momento della approvazione della Variante medesima. Inoltre è concessa l'acquisizione di terreni all'interno della fascia di 200 mt. lungo la prevista nuova tangenziale Est, purchè contigui a quelli di proprietà e che abbiano uno sviluppo verso l'esterno della predetta fascia protetta.***

## **ART. 20 AMBITI DEL PAESAGGIO RURALE COMPRESI NEL CONTESTO URBANO**

Gli ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono filtro territoriale fra i luoghi urbanizzati e i luoghi vocati alla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale.

In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di determinare il limite della cintura urbana, nonchè di conseguire un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani.

Per questi Ambiti si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 25 ( Norme di tutela ambientale) e saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti:

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 agricolo/culturale 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, le opere per la viabilità urbana ed extraurbana, piste ciclabili, ecc.

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 costruttive, insediative 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 esistenti strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli.

E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, limitando i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo ed evitando la realizzazione o la continuazione di attività zootecniche. Sono in ogni caso esclusi nuovi insediamenti di tipo rurale.

I cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato; per essi valgono le specifiche disposizioni dettate dal successivo art. 25.

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.

**~~ART. 21 AMBITI AD INDIRIZZO AGRICOLO DA INSERIRE NEL PLIS DEL RIO MORLA E DELLE ROGGE~~**  
**~~( TESTO ELIMINATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)~~**

~~Per detti ambiti ad indirizzo agricolo si prevede l'inserimento in ampliamento all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Morla e delle Rogge ( che interessa anche i territorio dei Comuni di Levate, ComunNuovo, Zanica e Stezzano), ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco.~~

~~Per detto ambito, avente funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale, valgono anche le disposizioni di cui al successivo art. 25 ( Norme di tutela ambientale), fatta salva l'ulteriore disciplina specifica sotto riportata.~~

~~Sono sempre ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, compresi fra la manutenzione e la sostituzione edilizia e per usi compatibili con la destinazione dell'ambito.~~

~~Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di aree a parco, attrezzature sportive, opere di sistemazione delle fasce spondali e di rinaturalizzazione.~~

~~E' altresì ammessa la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale. Le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni relative alla qualità ambientale degli interventi saranno precisati nei relativi progetti esecutivi. Le destinazioni d'uso sono a parco e per servizi, oltre che quelle finalizzate alla attività agricola.~~

~~Gli edifici compresi all'interno del perimetro possono essere oggetto di previsioni che ne consentano l'utilizzo per attività di supporto e di servizio al Parco stesso.~~

~~I singoli interventi sono attuati con progetto esecutivo di opera pubblica se eseguiti da un Ente pubblico o permesso di costruire convenzionato se realizzati da privati.~~

~~L'Ambito compreso nel PLIS del Rio Morla e delle Rogge è classificato come area verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi.~~

~~L'effettivo inserimento dell'Ambito nel PLIS del Rio Morla e delle Rogge sarà assoggettato preventivamente alle procedure di riconoscimento di cui alla D.G.R. 12/12/2007 n. VIII/6148 " Criteri per l'esercizio della Provincia della delega delle funzioni in materia di PLIS", alla quale si rinvia per tutti gli atti conseguenti alle previsioni del presente articolo.~~

**ART. 22 AMBITI PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEI TRACCIATI INFRASTRUTTURALI**

**1. Corsi d'acqua**

Per gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, aventi funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale, valgono anche le disposizioni di cui al successivo art. 25 ( Norme di tutela ambientale), fatta salva l'ulteriore disciplina specifica sotto riportata.

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.

## 2. Tracciati infrastrutturali

### Definizione

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinate alla viabilità stradale (Aree per sedi stradali) e ferroviaria (Aree ferroviarie) derivanti da scelte programmatiche comunali o sovracomunali

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale e ferroviario.

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.

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, 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, 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 città, 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.

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative, anche in applicazione delle specifiche modalità perequative previste dalle presenti norme.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario 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. 23 NUCLEI RURALI PER I QUALI SONO AMMESSE DESTINAZIONI RESIDENZIALI E RICETTIVE ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

Le tavole di Piano individuano i nuclei rurali sparsi per i quali è ammesso il cambio d'uso verso destinazioni di tipo residenziale, ricettivo/alberghiero, per la ristorazione, agriturismo, didattico, **culturale, socio-assistenziale, per la ricerca scientifica e tecnologica, convegnistico e museale**. La finalità è quella di evitare l'abbandono e la conseguente fatiscenza di un importante patrimonio storico-culturale del territorio di Verdello.

La condizione necessaria per l'inserimento delle nuove destinazioni d'uso è che venga dimostrata la dismissione, anche parziale, della originaria destinazione rurale degli immobili e comunque del loro definitivo inutilizzo in relazione alle attività agricole di cui costituivano pertinenza.

E' sempre ammessa la coesistenza nel medesimo nucleo edificato delle attività rurali e delle nuove predette destinazioni, a condizione che non siano in atto attività di tipo zootecnico.

Gli interventi edilizi ammessi sono tutti quelli compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione ( senza demolizione e ricostruzione).

La ricostruzione è ammessa solo in cui sia dimostrata la precedente distruzione dell'immobile o di sue parti per fatiscenza o cause strutturali, o sia dimostrata l'impossibilità di mantenimento delle parti strutturali dell'edificio per avvenuta decadenza o compromissione dei materiali.

In ogni caso è prescritto il mantenimento dei volumi e delle superfici coperte preesistenti, senza alcun incremento, nonché l'utilizzo esclusivo di materiali costruttivi e di finitura tradizionali sia per gli edifici che per le parti pertinenziali esterne.

***Nel caso di intervento tramite Piano di Recupero convenzionato esteso all'intero complesso e con cessione o monetizzazione di standard aggiuntivi a favore del Comune, è ammesso un incremento una-tantum dei volumi e delle superfici coperte preesistenti fino ad un massimo del 20%.***

Per tutti gli interventi valgono comunque anche le disposizioni di cui al successivo art. 25 (Norme di tutela ambientale)

~~Per lo specifico nucleo denominato "Cascina S. Giovanni" sono ammesse unicamente destinazioni d'uso ( per tutto il complesso o parte di esso) che non comportino reiterati o quotidiani afflussi di mezzi motorizzati lungo le strade rurali che ne permettono l'accesso. Conseguentemente le uniche destinazioni ammesse, oltre quella agricola, sono relative ad attività di tipo didattico-culturale, socio-assistenziale, ricerca scientifica-tecnologica, convegnistico, museale.~~

**ART. 24 AMBITI PER I SERVIZI**

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.

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3 e 4 si applicano le disposizioni dell'Ambito di impianto storico. Nel caso di servizi pubblici o di uso pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti.

Gli interventi relativi agli edifici del gruppo 5 sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.

Sugli edifici esistenti, 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.

Per i servizi definiti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, si applicano l'indice fondiario 0.2 mq/mq per le attrezzature afferenti il verde per lo sport e l'indice fondiario di 0,6 mq/mq per le rimanenti attrezzature 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.

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 interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché 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.

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.

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 o secondo le procedure di legge, oppure applicando il meccanismo perequativo definito al successivo art. 31.

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, 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 III**

#### **TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA**

##### **ART. 25 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: 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. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrato.

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**

Negli Ambiti ad indirizzo agricolo, del paesaggio rurale, di inclusione nel PLIS del Rio Morla, nonché negli Ambiti di impianto storico e nelle 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 arbustive 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. Le essenze consigliate ed ammesse sono indicate nell'elenco che conclude il presente articolo.

### **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 interrato (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, salvo 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 "desoleatori".

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 costitutivi 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 massiciata 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 o utilizzate da cave e discariche, 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.

## Elenco delle specie vegetali consigliate ed ammesse

## Nome italiano

Alberi

## Nome latino

Acero campestre  
 Acero americano  
 Bagolaro  
 Betulla  
 Carpino bianco  
 Ciliegio  
 Ciliegio canino  
 Ciliegio a grappoli  
 Farnia  
 Frassino maggiore  
 Gelso nero  
 Ippocastano  
 Ligustro  
 Melo selvatico  
 Melo comune  
 Nespolo  
 Nocciolo comune  
 Noce  
 Noce nero  
 Olmo campestre  
 Ontano nero  
 Orniello  
 Pino silvestre  
 Pioppo bianco  
 Pioppo gatterino  
 Pioppo nero  
 Platano comune  
 Quercia ungherese  
 Quercia rossa  
 Salice bianco  
 Sambuco  
 Sorbo domestico  
 Tiglio nostrano  
 Tiglio selvatico

Acer campestre  
 Acer negundo  
 Celtis australis  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Prunus avium  
 Prunus mahaleb  
 Prunus padus  
 Quercus robur o pedunculata  
 Fraxinus excelsior  
 Morus nigra  
 Aesculus Hippocastanus  
 Ligustrum  
 Malus sylvestris  
 Malus domestica  
 Mespilus germanica  
 Corylus avellana  
 Juglans regia  
 Juglans nigra  
 Ulmus minor  
 Alnus glutinosa  
 Fraxinus ornus  
 Pinus sylvestris  
 Populus alba  
 Populus canescens  
 Populus nira  
 Platanus hybrida  
 Quercus frainetto  
 Quercus rubra  
 Salix alba  
 Sambucus nira  
 Sorbus domestica  
 Tilia platyphyllos  
 Tilia cordata

Arbusti

Agrifoglio  
 Biancospino  
 Corniolo  
 Ginepro nano  
 Prugnolo  
 Sambuco rosso  
 Viburno

Illex aquifolium  
 Crataegus monogyna  
 Cornus mas  
 Juniperus nana  
 Prunus spinosa  
 Sambucus racemosa  
 Viburnum lantana

**TITOLO III****PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI****ART. 26 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 di Verdello.

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. 27 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 della città, 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 fabbriche, 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 trasformazione.

#### **ART. 28 AMBITI DA CONSOLIDARE E AMBITI DA RIQUALIFICARE**

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

Modificazioni degli edifici esistenti:

Per gli edifici del gruppo 4 è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di mt. 12,00. 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.

Negli Ambiti consolidati e da riqualificare a ville e case isolate 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 due piani fuori terra esistenti alla data di adozione del presente Piano, interventi di sopralzo (art.3, punto 2.1) 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 e a cortina del Gruppo 4 e 5, 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 anche gli edifici del gruppo 4 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'edificio 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. 29 AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Qualora le attività esistenti insediate negli Ambiti previsti dagli artt.13 e 14 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. 15).

### **ART. 30 PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI E VIABILITA'**

Le aree destinate a servizi ed attrezzature dal Piano dei Servizi e dal P.d.R., possono essere cedute gratuitamente al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq S.I.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.I.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 (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme 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, ferroviarie 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.I.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. 5.000, 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. 3
- 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.I.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.

Per quanto concerne l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della nuova strada tangenziale ad Est dell'abitato, destinata a sostituire il tratto urbano della ex strada statale n. 42, ad ogni porzione catastale da acquisire verrà attribuita una capacità edificatoria pari a 0,1 mq. di slp per mq. di superficie di area.

Tale capacità edificatoria costituirà l'indennizzo per il proprietario e, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005, sarà liberamente commerciabile e trasferibile in altri ambiti edificabili del territorio comunale.

Il predetto meccanismo potrà essere scelto dall'Amministrazione Comunale qualora l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera non sia coperta da disponibilità finanziarie dirette del Comune o della Provincia.

Il Piano dei Servizi definisce ulteriormente le modalità applicative-procedurali da utilizzare nella specifica predetta operazione.

## **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

#### **ART. 31 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. 32 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 nonché di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

**ART. 33 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) 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 siano stati iniziati 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) 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. 34 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.

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 è consentito, per la sola superficie dell'edificio interessato dall'ampliamento, un incremento della medesima S.I.p. nella percentuale massima del 10%.

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.

~~Il Piano delle Regole individua inoltre un ambito di tutela della Chiosetta Morti del Ravarolo, costituito da una fascia di circa mt. 50 ad Est e Sud del complesso.~~

~~Unitamente all'area destinata a verde pubblico posta a Nord, detto ambito di tutela è vincolato alla inedificabilità assoluta, ferma restando la possibilità di realizzare volumi tecnici a servizio della Chiosetta.~~

~~Il divieto di edificazione è esteso anche a tutte le strutture ed impianti destinati alla attività agricola, comprese le serre e coperture similari stagionali e fisse.~~

~~E' ammessa la normale coltivazione dei suoli per finalità agricole e domestiche.~~

~~E' ammessa inoltre la piantumazione e la sistemazione con arredi giardinistici ( tavoli, panche, etc....) finalizzati esclusivamente alla fruizione del luogo da parte dei devoti.~~

~~Per l'edificio esistente sono sempre ammesse le modalità di intervento previste dall'Art. 10 delle presenti NTA ( Ambiti di Impianto Storico) relativamente agli edifici del Gruppo 1, così come definiti dall'Art. 7.~~



~~Sempre ai fini di tutela della Chiosetta, il medesimo divieto di edificabilità sopra descritto è esteso ad una fascia di mt. 15 ai margini della strada che fronteggia l'edificio, all'interno dell'area occupata dalla Cascina Ravarolo. Detta fascia dovrà sempre essere piantumata con essenze arboree di alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo determinato dalle strutture ed impianti rurali presenti.~~

**Costituiscono fasce di rispetto di valore ambientale anche i "varchi" previsti negli Ambiti di trasformazione n. 8, 12, 17 lungo la SP 122 "Francesca".**

#### **ART. 35 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ - STAZIONI DI 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 nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di impianto storico, e degli Ambiti ad indirizzo agricolo, di inclusione nel PLIS del Rio Morla e delle Rogge, del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano.

Negli Ambiti a servizi limitatamente ad una superficie massima di mq. 500, purché in fregio a sedi stradali.

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 minima dell'area: mq 500
- Rapporto di copertura (RC)%: 10% della SF escluse le pensiline. 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 negli Ambiti per attività economiche e nelle aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto e comunque 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' richiesta il permesso di costruire convenzionato nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.

E' richiesto il permesso di costruire negli altri casi.

#### **ART. 36 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 ( non previste per il territorio di Verdello)

- grande: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita ( non previste per il territorio di Verdello)

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 da consolidare, da riqualificare, per le attività esistenti, di trasformazione:

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e grande distribuzione 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.

- Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98

#### 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, 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. 250,00 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

Il P.G.T. di Verdello non prevede nuove strutture di media distribuzione commerciale, fatte salve quelle esistenti o previste da atti già negoziati e adottati/approvati.

Tuttavia, qualora ciò sia previsto da speciali piani, programmi o accordi negoziati successivi alla entrata in vigore del P.G.T., l'eventuale apertura di nuove attività qualificate come medie strutture di vendita comporterà per l'operatore l'obbligo di allegare alla richiesta di intervento ( diretto o tramite piano attuativo) 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.

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.

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.

#### 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: tra 0 e 150 mq.	amb. di impianto storico amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per attività esistenti amb. di trasformazione	amb. di impianto storico amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per attività esistenti amb. di trasformazione	amb. di imp. storico amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per att. esistenti amb. di trasformazione
Media: tra 151 e 1.500 mq.	amb. da riqualificare amb. per attività esistenti amb. di trasformazione	amb. da riqualificare amb. per attività esistenti amb. di trasformazione	amb. da riqualificare amb. per att. esistenti amb. di trasformazione

Negli Ambiti di impianto storico non sono ammesse nuove attività commerciali negli edifici del gruppo 1 e 2

L'ammissibilità di strutture di media distribuzione ha valore di indirizzo, non essendo previste dal PGT per il territorio di Verdello.

#### Quadro B – Parcheggi standard per tipologie commerciali

##### Tipologia commerciale

##### Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di Sup. di vend.

- <u>Esercizi alimentari e non alimentari di piccole dimensioni ( fino a 150 mq)</u>	<u>0,8 mq. = 1 mq. (1)</u>
- <u>Esercizi alimentari di medio/piccole dimensioni ( 151- 1.500 mq)</u>	<u>1,5 mq</u>
- <u>Esercizi non alimentari di medio/piccole dimensioni (151 – 1.500 mq)</u>	<u>1,0 mq</u>
- <u>Galleria di centro commerciale</u>	<u>1,0 mq (2)</u>

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 gli ambiti di impianto storico, da riqualificare, da consolidare e per le attività economiche esistenti e 1 mq. di parcheggio per gli ambiti di trasformazione.

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. 37 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.

#### **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 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.

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) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita

B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita ( non previste per il territorio di Verdello )

C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita ( non previste per il territorio di Verdello )

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, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, 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 300 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 Verdello, 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 Verdello, 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 Verdello;
- 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. 38 TITOLI ABILITATIVI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA ( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)**

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, **all'Art. 49, commi 4 bis e seguenti della legge 122/2010**, 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 temporanee 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 **Segnalazione Certificata di Inizio Attività ( Scia)**, 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 o ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici nonché 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 piano 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..~~

**Per tutti gli altri interventi valgono i seguenti atti autorizzativi:**

- 1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005;**  
**il Permesso di costruire è richiesto comunque per le coperture stagionali di spazi esterni su suolo pubblico o privato ammessi per gli esercizi di ristorazione di cui ai precedenti Artt. 10 e 11.**
- 2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire;**
- 3. SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del d.P.R. n. 380/2001, più precisamente:**
  - interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;**
- 4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;**
- 5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e), del D.P.R. n. 380/2001.**

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, nonché le ulteriori disposizioni contenute **nella L. 122/2010 e nella L.R. n.12/2005.**

#### **ART. 39 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 Verdello, 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.

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 Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- 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 PTPR).

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.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di impianto storico, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

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. 40 VERDE PRIVATO A PARCO DI VALORE AMBIENTALE**

Le aree a verde privato di valore ambientale sono tutte le aree inedificate di particolare pregio, sistemate in superficie a parco o a giardino di pertinenza di edifici esistenti di particolare valore storico e pregio architettonico.

In tali aree è sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi privati pertinenziali, purché tramite un approfondito studio giardinistico e agronomico sia garantita la risistemazione del soprasuolo a prato, giardino o parco privato secondo le caratteristiche preesistenti, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.

Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte, a condizione che sia dimostrata la compatibilità con le preesistenze arboree, delle quali deve essere garantita l'intangibilità.

#### **ART. 41 AMBITI DA DESTINARE AD ATTIVITA' VIVAISTICHE**

Sono ambiti destinati in via esclusiva alla conduzione di attività florovivaistiche con annessa attività di vendita, nei quali le costruzioni e le eventuali serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, sono ammesse con le limitazioni di seguito riportate.

La superficie coperta complessiva delle costruzioni non potrà superare il 60% dell'intera superficie fondiaria (compresi gli spazi per la residenza di addetti e titolari dell'azienda, gli spazi accessori e di servizio all'attività, quali vendita diretta di prodotti, magazzini prodotti, depositi attrezzi, ecc.).

Le eventuali serre o coperture temporanee non sono considerate costruzioni e non sono soggette al rispetto dei parametri dettati dal presente articolo.

Le costruzioni destinate alla residenza di addetti e titolari dell'azienda dovranno rispettare i seguenti parametri:

- n. piani: max 3
- Rapporto di copertura: max. 40%
- Indice fondiario: max. 0,6 mq. slp./ 1 mq. SF
- Distanze da spazi pubblici, confini e fabbricati: come stabilito dal precedente Art. 11

E' sempre ammessa la creazione di spazi interrati da destinare a depositi e altre funzioni correlate alla attività principale. Detti spazi dovranno essere realizzati nelle parti sottostanti le costruzioni, anche residenziali. La loro realizzazione non concorre alla determinazione della slp. max ammessa per gli edifici residenziali di pertinenza.

## **TITOLO V**

### **SOSTENIBILITÀ, RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA**

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART. 42 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 successivi "criteri di sostenibilità".

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 sono esonerati:

- 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 (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 di seguito non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

##### **ART. 43 APPLICAZIONE DEI CRITERI INCENTIVANTI ALL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Avranno accesso agli incentivi previsti dal successivo art. 60 gli interventi che a realizzazione avvenuta potranno dimostrare di avere ottenuto un organismo edilizio avente livelli di elevata sostenibilità, intendendo con ciò l'ottemperamento, oltre alle disposizioni di cui ai Capi II, III e IV, di almeno i seguenti ulteriori requisiti prestazionali, fra quelli riportati nei successivi "criteri di sostenibilità facoltativi" (Capo V): - Disgiuntori e cavi schermati (art. 61) - Pompe di calore (art. 62) - Acque grigie (art. 64) - Vegetazione (art. 65)

#### **CAPO II ENERGIA**

##### **ART. 44 ORIENTAMENTO E DISPOSIZIONE**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 30°. Gli edifici presenti all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle altre costruzioni anche preesistenti.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale di aperture rivolte a sud ( $\pm 30^\circ$ ) senza ostacoli e ostruzioni deve essere superiore al 60% del totale.

La facciata dell'edificio rivolta a Sud dovrà avere una inclinazione compresa tra 67° e 90° rispetto al piano di campagna.

Le facciate rivolte a Sud e a Ovest prive di inclinazione, dovranno essere schermate da strutture, anche adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e consentire l'apporto radiazione solare invernale tale da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere posizionati con l'affaccio nord.

#### **ART. 45 SISTEMI SOLARI PASSIVI**

Al fine di ottimizzare l'apporto solare al riscaldamento invernale dell'edificio, il rapporto tra le superfici vetrate esposte a sud (+/- 30%) intese come sistema passivo a guadagno diretto e la superficie di pavimento degli ambienti corrispondenti deve essere maggiore di 1/8.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono garantire il raffrescamento estivo degli ambienti attraverso la corretta localizzazione del fabbricato rispetto ai venti dominanti, il dimensionamento e disposizione delle aperture, dei condotti e dei sistemi di ventilazione.

La percentuale di locali con adeguate aperture o condotti di ventilazione in grado di garantire la corretta ventilazione naturale deve essere maggiore del 40% del totale.

Gli edifici devono prevedere per favorire la climatizzazione estiva l'utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali di controllo della radiazione solare.

A tal fine il 70% delle superfici vetrate dell'edificio con orientamento S, E e W, rispetto alla totalità delle superfici vetrate dell'immobile, devono essere dotate di schermature solari.

#### **ART. 46 PRODUZIONE ENERGETICA ED USO DI FONTI RINNOVABILI**

Al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera, vanno attuati interventi che favoriscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia e di tecnologie innovative:

- allacciamento a sistemi di teleriscaldamento ( qualora esistenti)  
oppure
- centralizzazione dei sistemi di produzione energetica, con sistemi ad alta prestazione, regolazione e contabilizzazione separata dei consumi. La norma vale anche per i casi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o di sostituzione del generatore di calore;
- utilizzo di fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo: biomasse, oli vegetali, solare termico, solare fotovoltaico – obbligatoria predisposizione per almeno 3 kw/unità abitativa). In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono prevedere che la produzione energetica da fonte rinnovabile soddisfi comunque almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

#### **ART. 47 ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO PER EDIFICI NUOVI**

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m<sup>2</sup>K

Nel calcolo della trasmittanza sono da inserire gli eventuali ponti termici prodotti da aggetti.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K).



Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

#### **ART. 48 PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

Nelle costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

#### **ART. 49 CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI**

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

#### **ART. 50 BILANCIO ENERGETICO**

Condizione necessaria per ottenere il provvedimento abilitativo all'opera edilizia è la consegna del bilancio energetico del consumo invernale dell'edificio calcolato secondo la norma UNI EN 832 /2001 e che deve risultare minore di 70 KW/ora/mq/anno.

#### **ART. 51 IMPIANTI ILLUMINANTI**

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (contenimento inquinamento luminoso).

E' consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti potranno essere alimentati con pannelli fotovoltaici.

### **CAPO III ACQUA**

#### **ART. 52 CONTABILIZZAZIONE CONSUMI**

Gli interventi devono prevedere un sistema di contabilizzazione visibile e separata per ogni unità funzionale del consumo di acqua potabile.

In tutti gli alloggi e nei servizi di edifici non residenziali, devono essere posizionati sui rubinetti e sulle docce, tranne che per le vasche, flussometri per garantire un flusso massimo di acqua pari a 12 l/minuto e posizionate cassette per l'acqua di scarico dei servizi igienici con doppio tasto pari a 5/7 litri minuto e 7/12 litri minuto (valido anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario).

#### **ART. 53 RACCOLTA ACQUE METEORICHE**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il

cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate o la predisposizione di tetti verdi con sottofondo in grado di trattenere l'acqua piovana.

E' possibile non ottemperare a tali obblighi in presenza di dimostrate particolari esigenze o difficoltà realizzative, o per la scelta di sistemi alternativi (ad es. prelievi da falda non utilizzata a scopo potabile), Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura o a pozzo perdente, secondo le prescrizioni dell'Ente gestore della fognatura, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **ART. 54 PERMEABILITÀ SUOLO**

Al fine di permettere un corretto ciclo dell'acqua tutte le superfici libere di pertinenza dell'edificio dovranno essere per almeno il 30% del loro totale completamente permeabili e nel caso di loro impermeabilizzazione dovranno essere dotati di sistema di raccolta delle acque per loro riuso.

Per gli insediamenti di tipo economico/produttivo il rapporto è ridotto al 15%.

Valgono in ogni caso tutte le disposizioni specifiche contenute nel precedente Art. 25 ( Superfici drenanti e Pavimentazioni).

### **CAPO IV MATERIALI, SALUTE E COMFORT**

#### **ART. 55 CERTIFICATI AMBIENTALI**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 15%.

Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

#### **ART. 56 RADON**

Ogni intervento edilizio deve garantire soluzioni di eliminazione del radon in funzione dei livelli di rischio individuati da misurazioni Arpa. A tal fine si deve prevedere una corretta aerazione di tutti i lati dei locali interrati e di quelli seminterrati con uno smaltimento dell'aria che deve avvenire almeno 1 metro oltre il livello del terreno. Valgono in ogni caso tutte le disposizioni specifiche contenute nel precedente Art. 25 ( Qualità dell'aria in spazi confinati – prevenzione dal rischio Radon).

#### **ART. 57 LIVELLO ACUSTICO**

Ogni intervento deve garantire un adeguato comfort acustico, garantendo una soglia di livello acustico interno di 35 dB. Tale prestazione è da raggiungere attraverso un livello di rumore di calpestio normalizzato rispetto al tempo di riverberazione non superiore a 63 dB e un potere fonoisolante apparente di partizioni interne orizzontali e verticali (tra unità immobiliari distinte) non inferiore a 50 dB.

#### **ART. 58 TASSO DI UMIDITÀ**

Gli interventi devono garantire, all'interno di ogni alloggio o spazio destinato alla fruizione per attività lavorative o di accesso pubblico e collettivo, un tasso di umidità relativa interna nella fascia del comfort garantendo, da simulazione o da misurazione, una percentuale sempre compresa entro il 60%.

**ART. 59 INFORMAZIONE**

Gli interventi devono essere corredati di:

- un manuale di uso dell'immobile con specificate le caratteristiche di sostenibilità del manufatto.
- un piano di gestione dell'immobile con specificate le modalità per la durabilità degli elementi di sostenibilità.

Tali documenti dovranno essere forniti dal costruttore/venditore ad ogni acquirente/inquilino.

**CAPO V CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI ( SOGGETTI A SISTEMI INCENTIVANTI )****ART. 60 TETTI VERDI**

Si definisce tetto verde il sistema di copertura, piano o inclinato, che prevede il raggiungimento degli scopi cui è preposto attraverso la creazione di una struttura multistrato alla cui sommità vi è uno strato di terreno con tappeto vegetale.

I tetti verdi hanno un impatto positivo sull'ambiente poiché essi generalmente assolvono alle seguenti funzioni:

- isolamento igrotermico;
- isolamento acustico;
- buona capacità di inerzia termica;
- miglioramento del microclima esterno (della qualità dell'aria, produzione di ossigeno, rilascio in atmosfera di gran parte del vapore acqueo accumulato, raffrescamento dell'aria nel periodo estivo, etc.);
- assorbimento delle precipitazioni, con conseguente sgravio della rete pubblica di captazione delle acque;
- assorbimento della polvere e di alcune sostanze inquinanti;
- elemento estetico, soprattutto in aree destinate alla produzione.

Ogni struttura di copertura con tetto verde deve rispettare i seguenti requisiti:

- a) la pendenza del tetto a falde inclinate non deve superare i 25°; quella del tetto piano non può essere inferiore di 3°;
- b) lo strato di terriccio deve avere uno spessore tale da permettere la crescita di tappeto vegetale (erba, muschio, etc.), eventualmente con piccoli arbusti, piante, alberelli, adatti alla tipologia di coltura e resistenti ai periodi di clima rigido (inverno) e arido (estate);
- c) il terreno deve possibilmente avere un basso peso specifico;
- d) vi deve essere uno strato filtrante (geotessile in polipropilene, tessuto non tessuto, etc.) tra lo strato di terriccio e quello drenante, che impedisca l'infangamento dello strato drenante;
- e) vi deve essere uno strato di drenaggio (pomice, ghiaia, argilla espansa, etc.) che consenta la rapida evacuazione dell'acqua in esubero, la ventilazione dello strato verde, e impedisca un'eccessiva irrigazione dello strato vegetale;
- f) vi deve essere uno strato protettivo antiradice (PVC o EPDM, per esempio), che protegga l'impermeabilizzazione da aggressioni meccaniche e chimiche da parte delle radici;
- g) l'impermeabilizzazione non deve essere pregiudicata dagli strati sovrastanti.

La realizzazione dei tetti è raccomandata in caso di nuova costruzione e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione.

**ART. 61 DISGIUNTORI E CAVI SCHERMATI**

Al fine di ridurre gli effetti dei campi elettrici sulla salute delle persone, negli edifici di nuova edificazione e in quelli sottoposti a opere volte al completo rifacimento dell'impianto e della rete elettrica è raccomandata l'installazione di disgiuntori di rete in grado di abbassare significativamente il livello di tensione nell'impianto sotto il valore di 12 volt o di cavi schermati con equivalente effetto di riduzione del campo elettrico.

Detti dispositivi devono essere installati in modo da interrompere il normale flusso di corrente in assenza di assorbimento o ridurre la dispersione in ambiente delle radiazioni almeno nel reparto composto dai locali destinati al riposo delle persone.

**ART. 62 POMPE DI CALORE**

Le pompe di calore sono macchine in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa a un altro a temperatura più alta.

In caso di installazione di impianto di raffrescamento, negli edifici di nuova edificazione (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione), in quelli sottoposti a opere di rinnovamento complessivo degli impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di pompe di calore con preferenza per quelle aria/acqua o aria/aria con C.O.P. pari o superiore a 3.

In tutti i casi sono raccomandati gli impianti privi dei dispositivi esterni o, eventualmente, essi devono essere posti in luoghi occultati e non visibili dagli spazi pubblici.

**ART. 63 GEOTERMIA**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a opere di rifacimento degli impianti, si raccomanda l'installazione di pompe geotermiche (sonde geotermiche, serpentine nel terreno, sistemi a pozzi di captazione, etc.) al fine dell'integrazione dell'impianto principale di riscaldamento/raffrescamento.

**ART. 64 ACQUE GRIGIE**

L'impianto di recupero delle acque grigie consiste in quel insieme di dispositivi che, con apposita rete duale, consenta usi compatibili delle acque grigie raccolte, ossia delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici e di tutte le fonti di acque analoghe.

Ogni impianto di recupero delle acque grigie deve essere progettato da tecnico abilitato (e, dunque, riportare le stime dei consumi, i calcoli per il dimensionamento, i sistemi adottati, etc.), preventivamente vagliato dall'ASL competente e possedere i seguenti requisiti tecnici:

- a) il sistema deve assicurare un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie;
- b) la rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali al fine evitare usi impropri (colore, forma, posizione, segnaletica, etc.);
- c) tra gli usi compatibili esterni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'annaffiatura o l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto, etc.;
- d) tra gli usi compatibili interni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, gli usi tecnologici (per esempio, sistemi di raffrescamento);
- e) le acque grigie convogliate verso le cassette dei servizi igienici devono essere opportunamente filtrate e depurate, affinché non presentino sostanze e componenti atte a danneggiare gli impianti e i dispositivi idrici esistenti, a innescare esalazioni maleodoranti e a produrre elementi patogeni o biologici all'interno delle abitazioni;
- f) all'eventuale carenza di acqua grigia per gli usi compatibili si dovrà provvedere mediante integrazione con acqua della rete comunale;
- g) l'impianto non deve consentire la possibilità di contaminazione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto con quella proveniente dal recupero delle acque grigie;
- h) la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie deve essere separata a norma di legge;
- i) l'impianto deve avere un sistema di filtrazione meccanica con pozzetto ispezionabile, un serbatoio di accumulo e di decantazione (che deve essere ispezionabile), vi deve essere la presenza di conduttura di sfogo per il troppo pieno e di pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante.

Il volume della vasca d'accumulo delle acque grigie deve essere calcolato in funzione del numero di utenze che fruiscono dell'acqua e/o in base al consumo ipotizzato. Il calcolo relativo alle dimensioni della vasca d'accumulo deve essere eseguito da un progettista abilitato e riportato in apposita relazione, tenuto conto della produzione media procapite di acqua grigia e di quella utilizzabile per gli usi secondari più comuni (sciacquoni WC, irrigazione aree verdi, etc.).

La realizzazione di un impianto di recupero delle acque grigie è raccomandata in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione.

A lavori ultimati un tecnico abilitato deve verificare l'idoneità e la conformità dell'impianto al progetto, che dovrà essere corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della normativa vigente in materia.

**ART. 65 VEGETAZIONE**

Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e, inoltre, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Per quanto riguarda gli edifici, è raccomandato disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle superfici vetrate e/o trasparenti e delle pareti esterne opache esposte a sud e sud ovest; le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30;
- per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00;
- per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30.

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

**CAPO VI SISTEMI INCENTIVANTI (CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI )****ART. 66 INCENTIVI FISCALI, VOLUMETRICI E PROMOZIONALI**

( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT )

All'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo, il soggetto richiedente dovrà indicare in modo esclusivo la scelta del sistema incentivante tra quelli sotto elencati.

1 - Per ottenere gli incentivi monetari il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di uno sconto sugli oneri di urbanizzazione o uno sconto sul contributo relativo al costo di costruzione o una riduzione dell' ~~ICI~~ **IMU**.

Si potrà ottenere o uno sconto sugli oneri di urbanizzazione, o una riduzione del costo di costruzione, o una riduzione dell' ~~ICI~~ **IMU**.

2 - Per ottenere gli incentivi volumetrici il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di una esenzione al calcolo della slp di tutti i volumi tecnici afferenti al miglioramento delle prestazioni ambientali dall'edificio (in aggiunta alla già data volumetria in eccesso derivante dall'extra muro come indicato dalla LR 21/95) o di un aumento della slp complessiva dell'intervento pari al 5% di quella totale, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali.

3 - Per ottenere incentivi di tipo promozionale il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di un sistema di valorizzazione e pubblicizzazione dell'immobile da parte dell'ente pubblico tramite il rilascio di apposita targa e la visibilizzazione sui sistemi di comunicazione pubblici.

L'Amministrazione Comunale definirà ed integrerà con un apposito regolamento le disposizioni del presente articolo, senza che ciò costituisca variante alle presenti NdA.

**TITOLO VI****DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE****ART. 67 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE ~~PAESISTICO~~ REGIONALE**

( TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT )

Si richiamano le disposizioni ~~del Titolo III~~ delle Norme di Attuazione del vigente **P.T.R.**, aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale **e con particolare riferimento ai contenuti paesaggistici del medesimo**, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

~~Analogamente si richiamano le emanando disposizioni del Piano Paesaggistico contenute nel Piano Territoriale Regionale in fase di approvazione.~~

#### **ART. 68 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 nel P.G.T. comunale 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.

### **TITOLO VII**

#### **ART. 69 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole 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.

##### ***Aree di fattibilità di Classe 1***

Fattibilità senza particolari limitazioni

Aree presenti nel maggior parte del territorio di Verdello.

Terreni sabbioso-ghiaiosi a discreta capacità portante. Terreni drenanti. Falda profonda, superiore ai 10 metri.

Prescrizione di indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e successive modifiche) per nuovi interventi edificatori.

##### ***Aree di fattibilità di Classe 2a***

Fattibilità con modeste limitazioni

Aree presenti nella parte settentrionale del centro abitato a monte del parco del municipio.

Terreni sabbioso-limosi in superficie e tendenzialmente limosi-argillosi a media profondità.

Aree a basso drenaggio con ristagno d'acqua in occasione di eventi piovosi prolungati.

Obbligo di indagini geotecniche e idrogeologiche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e successive modifiche) per nuovi interventi edificatori.

##### ***Aree di fattibilità di Classe 2b***

Fattibilità con modeste limitazioni

Aree cittadine dove le condotte sotterranee delle acque bianche presentano delle sezioni idrauliche insufficienti e si potrebbero verificare tracimazioni in occasione di eventi meteorici significativi.

Si prescrive il rifacimento o la sistemazione delle sezioni idrauliche critiche in concomitanza con nuovi interventi edificatori.

##### ***Aree di fattibilità di Classe 2c***

Fattibilità con modeste limitazioni

Aree poste a sud di Verdello, caratterizzate da una falda superficiale inferiore agli 8,00 metri dal p.c.

Tracce di fontanili esistenti anche se non più attivi.

Qualsiasi intervento edificatorio deve essere preceduto da una indagine idrogeologica puntuale e gli interventi in sotterraneo devono essere dotati di opportune difese di impermeabilizzazione

### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità limitata

Aree di stretta pertinenza fluviale, soggette a fenomeni di esondazione in occasione di eventi temporaleschi significativi con portate intense lungo l'asta torrentizia.

La norma riguarda soprattutto le aree rivierasche del torrente Morla privo di difese spondali adeguate. Vengono identificate inoltre aree cittadine soggette ad allagamenti per sezioni idrauliche insufficienti delle rogge di smaltimento delle acque piovane.

Aree non edificabili, per il torrente Morla, se non precedute da uno studio puntuale sulle portate del torrente e dalla realizzazione di idonee difese spondali per la messa in sicurezza dei siti.

### **Aree di fattibilità di Classe 3b**

Fattibilità limitata

Fascia di rispetto dei pozzi pubblici dell'acqua potabile. Area relativa all'isocrona dei 60 gg (fascia ridotta ai sensi del decreto n.1278/2001 della Direz. Gen. Risorse Idriche - Regione Lombardia).

Per il nuovo pozzo di via Repubblica del Sud, si riportano le due fasce (isocrona di 60 gg in via di approvazione e la fascia di 200 metri - classe 3b').

Per queste fasce si fa riferimento al D.P.R. 235/88, che disciplina le attività all'interno della fascia di rispetto.

### **Aree di fattibilità di Classe 4**

Fattibilità con gravi limitazioni

Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici, di raggio 10 metri.

Vietata qualsiasi attività ed intervento.

Relativamente alla componente sismica e con riferimento alla carta della pericolosità sismica allegata allo studio specifico, si applicano le seguenti disposizioni:

- per tutti gli edifici che prevedono affollamenti significativi, industrie pericolose per l'ambiente, infrastrutture la cui interruzione possa determinare situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche e sociali essenziali, sono obbligatori, in fase di progettazione, oltre ai normali studi geologici gli approfondimenti sismici (studi di 3° livello).

- per tutti gli altri edifici valgono le seguenti norme:

A) per l'intervallo di oscillazione caratteristico  $T = 0.1-0.5$  s - edifici a pianta larga, a struttura rigida e relativamente bassi (fino a 4-5 piani):

- in presenza di suoli classificabili in categoria C/D, la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa per la categoria di suolo corrispondente (classe di pericolosità H1);

- in presenza di suoli classificabili in categoria B, occasionalmente il valore di  $F_a$  può risultare superiore al valore di soglia corrispondente: la normativa può quindi essere insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario, in fase di progettazione edilizia, o effettuare analisi più approfondite (3° livello) (classe di pericolosità H2), o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, (anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C);

B) per l'intervallo di oscillazione caratteristico  $T = 0.5-1.5$  s - edifici a pianta stretta, a struttura flessibile e relativamente alti (oltre i 5 piani):

- In presenza di suoli di qualunque categoria, il valore di  $F_a$  è sensibilmente inferiore al corrispondente valore di soglia e quindi si può ritenere che gli spettri di progetto previsti dalla normativa nazionale siano in grado di tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica di sito che è lecito attendersi per il Comune di Verdello.

Si impiegano gli spettri di progetto della corrispondente categoria di suolo.