

COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO

Provincia di Bergamo

ELABORATO

N° Dp.1-Ps.1-Pr.1

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2008

**Documento di Piano-Piano dei Servizi-Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione**

*APPROVATE CON LE VARIAZIONI CONSEGUENTI ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
(Le variazioni conseguenti alle osservazioni accolte sono riportate in grassetto corsivo)*



COMUNE DI CIVIDATE AL PIANO (BG)



**Il Sindaco
Luciano Vescovi**

**Settore Edilizia Privata ed
Urbanistica
Ass.e Francesco Deretti
Dott. Arch. Battista Longo**

**I PROGETTISTI
Dott. Arch. Gianni Roncaglia
Dott. Geol. Renato Caldarelli,
studio EuroGeo**

**I Collaboratori
Matteo Roncaglia
Lisa Roncaglia**

Indice

Parte I. Norme del Documento di Piano	5
Titolo 1. Disposizioni preliminari	5
<i>Capo 1. Principi e norme generali</i>	5
Art. I.1.1.1. Principi	5
Art. I.1.1.2. Ambito di applicazione.....	5
Art. I.1.1.3. Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza.....	5
Art. I.1.1.4. Elaborati del Documento di Piano	6
Art. I.1.1.5. Deroghe.....	7
Art. I.1.1.6. Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT	7
Art. I.1.1.7. Indicatori per il Monitoraggio del PGT	9
Art. I.1.1.8. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	10
Art. I.1.1.9. Sistema informativo territoriale.....	10
Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio	11
<i>Capo 1. Documento di piano</i>	11
Art. I.2.1.1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....	11
<i>Capo 2. Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole</i>	11
Art. I.2.2.1. Direttive per il Piano dei Servizi.....	11
Art. I.2.2.2. Direttive per il Piano delle Regole.....	12
Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	13
<i>Capo 1. Disciplina generale</i>	13
Art. I.3.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione	13
Art. I.3.1.2. Perequazione e compensazione urbanistica	13
Art. I.3.1.3. Indice di zona e indice minimo	13
Art. I.3.1.4. Criteri per la pianificazione attuativa	13
<i>Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione</i>	16
Art. I.3.2.1. Campo di applicazione e classificazione.....	16
Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm) e (Tmn) – (P.E.E.P.)	16
Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp) e (Tpn); Commerciale (Tc); Terziario (Tt).....	20
<i>Capo 3. Ambiti di perequazione e compensazione</i>	25
Art. I.3.3.1. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm).....	25
Art. I.3.3.2. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)	25
Titolo 4. Definizioni	26
<i>Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi</i>	26
Art. I.4.1.1. St = Superficie territoriale (mq).....	26
Art. I.4.1.2. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	26
Art. I.4.1.3. Itz = Indice di zona (mc/mq).....	26
Art. I.4.1.4. Itm = Indice minimo (mc/mq)	26
Art. I.4.1.5. Ic = Indice di compensazione (mc/mq).....	26
Art. I.4.1.6. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)	26
Art. I.4.1.7. Sf = Superficie fondiaria (mq).....	26
Art. I.4.1.8. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).....	26
Art. I.4.1.9. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)	27
Art. I.4.1.10. Sc = Superficie coperta (mq)	27
Art. I.4.1.11. Qc = Rapporto di copertura (%).....	27
Art. I.4.1.12. So = Superficie occupata (mq).....	27
Art. I.4.1.13. Qo = Rapporto di occupazione (%).....	27
Art. I.4.1.14. Sp = Superficie permeabile (mq)	27
Art. I.4.1.15. Ip = Indice di permeabilità (%).....	28
Art. I.4.1.16. S.l.p. Superficie lorda di pavimento	28
Art. I.4.1.17. Volume.....	28
Art. I.4.1.18. Altezza	28
Art. I.4.1.19. Aree di pertinenza	29
Art. I.4.1.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria.....	29
Art. I.4.1.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria.....	29
Art. I.4.1.22. Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti solari	29
<i>Capo 2. Distanze</i>	30
Art. I.4.2.1. Disposizioni generali per le distanze.....	30
Art. I.4.2.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml).....	30

Art. I.4.2.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml).....	30
Art.I.4.2.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade(ml)	30
Art.I.4.2.5. Misurazione delle distanze	31
Capo 3. Destinazioni d'uso	32
Art. I.4.3.1. Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	32
Art. I.4.3.2. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni	32
Art. I.4.3.3. Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso	35
Titolo 5. Opere di urbanizzazione	36
Capo 1. Disposizioni generali.....	36
Art. I.5.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione	36
Art. I.5.1.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione	36
Capo2. Opere di urbanizzazione primaria	36
Art. I.5.2.1. Definizione	36
Art. I.5.2.2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	37
Capo3. Opere di urbanizzazione secondaria	37
Art. I.5.3.1. Definizione	37
Parte II.Norme del Piano dei Servizi	38
Titolo 1. Disposizioni preliminari.....	38
Capo 1. Contenuti e definizioni.....	38
Art. II.1.1.1. Elaborati del Piano dei servizi	38
Art. II.1.1.2. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	38
Art. II.1.1.3. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza.....	39
Art. II.1.1.4. Residenza pubblica	40
Art. II.1.1.5. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi	40
Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche	41
Capo1. Attuazione del Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.1. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi	41
Art. II.2.1.2. Variante obbligatoria al Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.3. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.4. Programmazione del Piano dei servizi.....	41
Art. II.2.1.5. Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi.....	42
Capo2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione.....	42
Art. II.2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione.....	42
Art. II.2.2.2. Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione	42
Capo3. Disposizioni specifiche diverse	43
Art. II.2.3.1. Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano	43
Art. II.2.3.2. Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano	43
Art. II.2.3.3. Area per le attrezzature cimiteriali.....	43
Art. II.2.3.4. Aree per servizi di interesse sovracomunale (F2)	44
Parte III. Norme del Piano delle regole	45
Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali.....	45
Capo 1. Contenuti e disposizioni generali.....	45
Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....	45
Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	45
Art. III.1.1.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	45
Art. III.1.1.4. Piani Attuativi.....	46
Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi.....	46
Art. III.1.1.6. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	46
Capo 2. Immobili assoggettati a tutela.....	47
Art. III.1.2.1. Immobili assoggettati a tutela.....	47
Capo 3. Norma transitoria.....	50
Art. III.1.3.1. Piani attuativi vigenti o adottati	50
Titolo 2. Disposizioni relative al Parco del fiume Oglio.....	51
Art. III.2.1.1. Disposizioni generali.....	51
Titolo 3. Norme di valenza paesistica.....	52

<i>Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica</i>	52
Art. III.3.1.1. Principi	52
Art. III.3.1.2. Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche .	52
<i>Capo 2. Disposizioni d'ambito</i>	52
Art. III.3.2.1. Ambiti di rilevanza paesistica.....	52
Art. III.3.2.2. Ambiti di rilevanza naturalistica.....	53
Art. III.3.2.3. Ambiti agricoli.....	54
<i>Capo 3. Disposizioni specifiche</i>	55
Art. III.3.3.1. Elementi del paesaggio agrario	55
Art. III.3.3.2. Parchi urbani e aree per la fruizione.....	56
Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione	56
Art. III.3.3.4. Insediamenti rurali di interesse storico.....	57
Art. III.3.3.5. Elementi storico –architettonici.....	57
Art. III.3.3.6. Percorsi di interesse paesistico	58
Art. III.3.3.7. Ciclo delle acque	58
Art. III.3.3.8. Aree di bonifica.....	59
Art. III.3.3.9. Ambiti di cava cessata	59
Art. III.3.3.10. Tutela della fauna	59
Art. III.3.3.11. Tutela della flora.....	59
Art. III.3.3.12. Gangli secondari.....	60
Art. III.3.3.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	60
Art. III.3.3.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....	60
Art. III.3.3.15. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	61
Art. III.3.3.16. Aree boscate.....	61
Art. III.3.3.17. Arbusteti, Siepi, Filari	61
Art. III.3.3.18. Alberi di interesse monumentale	61
Art. III.3.3.19. Stagni, lanche e zone umide estese.....	62
Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni	63
<i>Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti</i>	63
Art. III.4.1.1. Classificazione degli ambiti	63
Art. III.4.1.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio	63
Art. III.4.1.3. Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci.....	63
<i>Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	63
Art. III.4.2.1. Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (Br)	63
Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc)	69
Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc)	72
Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato (Vp).....	74
Art. III.4.2.5. Ambito per attrezzature sportive private (Vsp).....	75
<i>Capo 3. Ambiti destinati all'agricoltura</i>	77
Art. III.4.3.1. Ambito agricolo (E)	77
<i>Capo4. Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto</i>	87
Art. III.4.4.1. Ambito per la viabilità.....	87
Art. III.4.4.2. Ambiti di rispetto.....	87
Titolo 5. Norme specifiche	88
<i>Capo 1. Norme sulle attività commerciali</i>	88
Art. III.5.1.1. Ambito di applicazione e definizioni	88
Art. III.5.1.2. Correlazione dei procedimenti	89
Art. III.5.1.3. Insediamento attività commerciali	91
Art. III.5.1.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale.....	91
Art. III.5.1.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	92
Titolo 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica	93
Art.III.6.1.1. Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica	93
Titolo 7. Disciplina interpretativa	93
<i>Titolo 8. Richiami alla normativa regionale</i>	94

Parte I. Norme del Documento di Piano

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1. Principi e norme generali

Art. I.1.1.1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Cividate al Piano nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cividate al Piano ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. I.1.1.2. Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. I.1.1.3. Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli

conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. I.1.1.4. Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. I.1.1.3, costituiscono il Documento di piano:

Elaborati prescrittivi:

Dp.1	Norme Tecniche di Attuazione - Parte 1
Dp.2.1	Previsioni di Piano-sintesi
Dp.2.1b	Ambiti di trasformazione
Dp.2.1c	Ambiti di trasformazione – Analisi di compatibilità al P.T.C.P. Provinciale
Dp.2.2	Piano del Parco Regionale Oglio Nord
Dp.2.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Recepimento con correzioni
Dp.2.4	Vincoli sovraordinati
	Indicatori
Dp.2.5	Cartografia degli ambiti agricoli
Dp.2.6	Determinazione della consistenza degli ambiti, degli obiettivi di sviluppo del P.G.T., del numero degli utenti dei servizi

Elaborati conoscitivi:

Dp.3	Allegato 1. Cenni storici
	Dati demografici, sociali ed economici
Dp.4.0	Prg vigente
Dp.4.1	Rilievo urbanistico-aerofotogrammetria
Dp.5.1	Tavola delle previsioni di piano
Dp.5.2	Tavola di azionamento del P.R.G. vigente con indicazione dello stato di attuazione delle previsioni
Dp.5.3	Tavola di classificazione delle Superfici
Dp.5.4	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. adottato con le zone E del P.R.G. vigente
Dp.5.5	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. adottato con gli ambiti agricoli del PTCP
Dp.5.6	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E1 Suolo e Acque
Dp.5.7	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E2 Paesaggio e Ambiente
Dp.5.8	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E3 Infrastrutture per la mobilità
Dp.5.9	Tavola di raffronto delle previsioni del P.G.T. adottato con le indicazioni del PTCP tavola E4 Organizzazione del territorio e sistemi insediativi
VAS. 1.a.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Inquadramento
VAS. 1.b.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione preliminare di screening
VAS. 1.c.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Quadro ambientale
VAS. 1.d.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione del PGT-Relazione
VAS. 1.e.	Valutazione ambientale strategica. Rapporto ambientale-Valutazione del PGT-Sintesi non tecnica

Art. I.1.1.5. Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. I.1.1.6. Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Gli indicatori per la Valutazione ambientale con valore prescrittivi sono i seguenti:

<i>Indicatore</i>	<i>Definizione</i>	<i>Valore Piano</i>	<i>Doc. rif.</i>	<i>Valore limite</i>	<i>Valore obiettivo</i>
Categoria:	SERVIZI				
SA18b. Servizi sovracomunali	Servizi sovracomunali			=	=
Isr 01. Servizi comunali sup.	Servizi comunali/superficie territoriale (%)			=	=
Isr 02. Servizi comunali ab.	Servizi comunali /abitanti (mq/ab)			=	=
Isr 03. Edilizia pubblica	Appartamenti in edilizia pubblica/numero di famiglie (%)			=	5%
Categoria:	VERDE				
SA18A. Verde comunale ab.	Verde comunale/n.abitanti (mq/ab)			=	=
PTCP. Dotazione di aree verdi (1)	Rapporto percentuale tra la superficie arborea e arborea/arbustiva e la superficie territoriale comunale			> 6%	10%
Ive01. Verde comunale sup.	Verde comunale/superficie territoriale (%)			=	=
Ive02. Par chi pubblici ab.	Parchi pubblici/n.abitanti (mq/ab)			=	=
Ive03. Par chi pubblici sup.	Parchi pubblici/superficie territoriale (%)			=	=
Ive04. Giardini ab.	Giardini di quartiere/n.abitanti (mq/a b)			=	=
Ive05. Giardini sup.	Giardini di quartiere/superficie territoriale (%)			=	=
Ive06. Verde naturalistico	Verde naturalistico/n.abitanti (mq/ab)			=	=
Ive07. Verde naturalistico sup.	Verde naturalistico/superficie territoriale (%)			=	=
Ive08. Verde agricolo ab.	Verde agricolo comunale / n.abitanti (mq/ab)			=	=
Ive09. Verde agricolo sup.	Verde agricolo comunale / superficie territoriale (%)			=	=
Categoria:	TERRI TORIO				
SA14a. Consumo suolo	Consumo di suolo: Area urbanizzata su area territoriale (%)			=	=
SA14b. Volumi edilizi	Volumi edilizi concessi / area urbanizzata			=	=
SA14c . Riuso territorio	Rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo e la superficie territoriale delle zone di espansione (%)			> 70%	100%
SA15. Forma urbana	Compattazione forma urbana			=	=

<i>Indicatore</i>	<i>Definizione</i>	<i>Valore Piano</i>	<i>Doc. rif.</i>	<i>Valore limite</i>	<i>Valore obiettivo</i>
PTCP. Permeabilità dei suoli res. (2)	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e di trasformazione: residenza, terziario e tempo libero			E > 50% T > 40%	+5%
PTCP. Permeabilità dei suoli prod. (2)	Come sopra per produttive e commerciale			E > 25% T > 40%	+5%
PTCP. Frammentazione degli insediamenti produttivi	Rapporto moltiplicato per cento tra il "perimetro" e la superficie territoriale delle aree produttive			< 1,5	=
Categoria:	MOBILITA'				
SA11. Parcheggi interscambio (3)	Parcheggi di interscambio P4				
PTCP. Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane (3)	Rapporto percentuale tra il numero di posti auto nei parcheggi d'interscambio (SFR e metropolitane) e il numero di spostamenti su ferro con origine nel comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione (%)				
SA18c . Piste ciclopedonali	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistenti o previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale (%)			20%	30%
Imb01. Rete stradale	Rete stradale con rapporto flusso / capacità > 75% (%)			0%	0%
Imb02. Trasporto pubblico linee	Linee di trasporto pubblico				+1
Imb03. Trasporto pubblico freq.	Frequenza del trasporto pubblico (min)				15-45
Categoria:	AMBIENTE E PAESAGGIO				
SA01. Tutela paesistica	Area a tutela paesistica / superficie territoriale (%)			=	=
SA13b. Infrastrutture lineari	Incidenza delle infrastrutture lineari sugli habitat				
SA13a. Connettività ambientale	Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato			=	+1
Iap01. Connettività ambientale II	Come sopra su linee secondarie ovvero parzialmente interferenti con aree urbanizzate			=	+1
Iap02. Superficie agraria	Superficie agraria/superficie territoriale (%)			=	=
Iap03. Fontanili attivi	Fontanili attivi / Fontanili totali			100%	100%
Categoria:	ENERGIA				
SA18d. Fotovoltaico	Percentuale energia fotovoltaica sul totale				5%

Note:

(1) con $40\% < IC S \cdot 60\%$

(2) E = espansione; T = trasformazione

(3) Valore nullo in assenza di parcheggi di interscambio.

L'indicatore è valido nella possibilità di previsione di specifiche linee di trasporto pubblico

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e devono tendere al raggiungimento dei valori obiettivo.

Art. I.1.1.7. Indicatori per il Monitoraggio del PGT

Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.

<i>Indicatore</i>	<i>Definizione</i>	<i>Valore</i>	<i>Doc. rif.</i>
Categoria:	AMBIENTE E PAESAGGIO		
Map01. Fontanili riattivati	Interventi di riattivazione Fontanili		
Map02. Rinaturalizzazione acque	Opere di rinaturalizzazione Rogge e fontanili		
Map03. Rinaturalizzazione laghi	Opere di rinaturalizzazione		
Categoria:	ARIA		
SA04b. Aree erborate	Aree Arborate (proprietà comunale)/superficie territoriale (%)		
SA04a. Emissioni PM10	Emissioni PM10 kg / anno su mq		
SA04a. Emissioni PM2,5	Emissioni PM2,5 kg / anno su mq		
SA04a. Emissioni NH2	Emissioni NH2 kg / anno su mq		
SA04a. Emissioni CO2eq	Emissioni CO2eq t / anno su mq		
SA04a. Emissioni SO2	Emissioni SO2 t / anno su mq		
SA04a. Emissioni Nox	Emissioni Nox t / anno su mq		
Categoria:	RIFIUTI		
SA03. Raccolta differenziata	Rifiuti destinati alla raccolta differenziata (% sul tot)		
Mri01. Rifiuti	Rifiuti prodotti all'anno (ton/anno)		
Categoria:	SOCIO-ECONOMICI		
Mse01. Attività	Tasso di attività (2001) (%))		
Mse02. Addetti	Numero addetti (2001)		
Mse03. Imprese	Numero imprese (2001)		
Mse04. Unità locali	Unità locali (2001)		
Mse05. Esercizi	Esercizi totali per 10.000 abitanti (2001) (%))		
Mse06. Esercizi alim.	Esercizio alimentare per 10. 000 abitanti (200 1) (%))		
Mse07. Esercizi pubb.	Esercizi pubblici per 10.000 abitanti (2001) (%))		

I dati da inserire in tabella andranno periodicamente (ogni due anni secondo la scadenza regionale) reperiti ed aggiornati dall'archivio regionale denominato INEMAR.

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse andranno a modificare e definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.

Art. I.1.1.8. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'Art. I.1.1.2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

Art. I.1.1.9. Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

Art. I.2.1.1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt nella seguente tabella:

Abitanti aggiuntivi insediabili	1.813
Volume teorico per abitante	150 mc/ab
Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale	271.947,80
Volumetria per le attività produttive secondarie e terziarie aggiuntiva massima totale	1.745.242,25
Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante	30 mq/ab
Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva secondaria insediata	10 mq/100 mq
Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq

In termini quantitativi fino alla prima revisione del Piano dei servizi le potenziali aree di trasformazione individuate dal Pgt potranno venire trasformate in termini residenziali fino a **271.947,80** mc e in termini di attività produttive e terziario-commerciali fino a **1.745.242,25** mc, entità massima che questo Pgt può effettivamente trasformare senza che il Piano dei servizi debba subire revisione alcuna.

Capo 2. Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole

Art. I.2.2.1. Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'Art. I.2.1.1
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. I.1.1.4

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Art. I.2.2.2. Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art. I.2.1.1.
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. I.1.1.4

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Capo 1. Disciplina generale

Art. I.3.1.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. I.1.1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art. I.3.2.1.

Art. I.3.1.2. Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. I.2.1.1, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. I.3.1.3. Indice di zona e indice minimo

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici come definiti all'Art. I.4.1.3. e all'Art. I.4.1.4.

Tali indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione.

Art. I.3.1.4. Criteri per la pianificazione attuativa

Le espansioni e le trasformazioni urbane dovranno propriamente essere orientate alla riqualificazione ed alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti.

La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Le previsioni degli strumenti urbanistici per queste aree dovranno considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico – ambientale.

Dovranno essere altresì tenuti in debita considerazione gli indirizzi pianificatori delle aree boscate contenuti nel Piano di Indirizzo Forestale in fase di elaborazione da parte del Settore Agricoltura della Provincia di Bergamo.

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto delle prescrizioni di cui al capo 3, norma transitoria, art. III.1.3.1. piani attuativi vigenti o adottati delle presenti N.T.A.;
- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;

- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- la cessione gratuita al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione;
- una quota massima del 40 % della volumetria residenziale da destinare a residenza convenzionata proporzionata al volume oggetto di intervento. La percentuale di edilizia convenzionata potrà essere modificata in sede di concertazione del piano attuativo, a seguito della verifica delle condizioni del mercato e della sostenibilità economica dell'intervento proposto, e soprattutto a fronte di proposte di riequilibrio con rimpinguo extra-oneri o mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico extra scomputi.
- ***a richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2.) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere;***
- ***ad acquisire il parere del parco del fiume Oglio, se necessario;***
- ***ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti le aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3,4,5 del D.M. 09-05-2001;***
- ***la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno, considerando la connotazione prettamente agricola di Civate al Piano, la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti di trasformazione e ambiti agricoli;***
- ***l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al RADON. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati;***
- ***il rispetto delle norme vigenti (D.L.vo 01 – 08 – 2003 n° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti.***

Gli ambiti di trasformazione misti non sono incoerenti con il mantenimento delle destinazioni produttive in essere e con le loro espansioni nei limiti degli indici di Piano. Viene riconfermato l'obiettivo di riqualificazione dell'ambito.

Viene introdotta la possibilità di procedere tramite permesso di costruire convenzionato in luogo di piano attuativo nei casi di interventi non estesi, nel rispetto degli obiettivi definiti nel Piano, nonché dalle norme di attuazione e dalle schede allegate alle norme. In specifico per l'ambito misto di trasformazione (Tm) fino a 2.000 mq di slp, mentre esclusivamente per l'ambito misto di trasformazione produttivo (Tp) fino a 5.000 mq di slp.

Nell'ambito (Tm), inoltre, per tener conto delle aspirazioni delle attività insediate verrà permessa, attraverso l'uso dei permessi di costruire convenzionati, la realizzazione di unità immobiliari, anche residenziali, di morfotipologia sperimentale e tali da ammettere tra l'altro l'assenza di divisori interni e/o contemplare la sperimentazione di nuovi caratteri dell'abitare, ipotizzando la costituzione di nuovi ambiti di ristrutturazione di aree industriali.

È fatta salva la possibilità di mantenere l'attività in essere con la sola possibilità di eseguire sugli edifici esistenti le sole opere di ordinaria manutenzione.

L'utilizzo dei laboratori esistenti potrà contemporaneamente essere destinato tanto a piccole attività compatibili con la destinazione residenziale, quanto a fini abitativi.

Tali laboratori non debbono superare una superficie complessiva per unità indipendente di 600 mq, e le future unità immobiliari residenziali da insediarsi nelle aree ed edifici produttivi dimessi dovranno in ogni modo venire assoggettate agli interventi di bonifica prescritti per gli edifici residenziali, oltre a venire sottoposte agli oneri di urbanizzazione. Sarà ammessa la demolizione e ricostruzione, purché questa non sia utilizzata per la realizzazione di edifici con caratteristiche morfotipologiche assimilabili a palazzine residenziali, con scale condominiali a servizio di più unità, e all'interno di ogni lotto di intervento dovranno essere previsti i parcheggi pertinenti e le

quantità minime di verde, oltre agli interventi di caratterizzazione e di bonifica necessaria all'uso abitativo.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio.

Una quota non inferiore al **20%** dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da una superficie **scoperta** e drenante, da non adibirsi a posti macchina, né a qualsivoglia tipo di deposito, né da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e cespugliati e/o pavimentazioni e che l'estradosso di detto solaio risulti essere ad una quota non superiore alla quota di spiccato o quota 0,00, aumentata di cm 50.

Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerati dal rispetto delle distanze dai confini e non sono computabili ai fini volumetrici e nelle superfici coperte.

Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., sentiti i competenti uffici dell'USSL, dovranno essere trasferiti in zone rurali secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione di programma.

È comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- ***le aperture di cave;***
- ***discariche di alcun tipo;***
- ***impianti per il trattamento di rifiuti;***
- ***qualsiasi attività ritenuta nociva per l'ambiente, in deroga ai disposti della delibera del C.C. n.° 49 del 20 novembre 2000 la quale in particolare stabilisce che su tutto il territorio di Civate al Piano siano esclusi nuovi insediamenti produttivi che effettuano, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, tali lavorazioni saranno insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente nelle zone dell'ambito produttivo di trasformazione (Tp), purché le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.G.T. comprendendo in particolare le attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque secondo la normativa e della legislazione vigente di settore.***

Sono altresì vietati:

- ***la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;***
- ***l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;***
- ***lo stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;***
- ***centri di raccolta o rottamazione veicoli;***
- ***pozzi perdenti non autorizzati;***

il pascolo e lo stazzo di bestiame incontrollati e quindi non autorizzati.

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. I.3.2.1. Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

- Ambiti di trasformazione di cui al Capo 2
 - a. Ambito misto di trasformazione (Tm)
 - b. Ambito produttivo di trasformazione (Tp)
- Ambiti di perequazione e compensazione di cui al Capo 3
 - c. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)
 - d. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)

Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (Tm) e (Tmn) – (P.E.E.P.)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	I	(1)
Itmin	Indice minimo	mc/mq	1,5	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70	
Ip	Indice di permeabilità	%	20	
H	Altezza	piani	2-3 con Hmax m. 10	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) L'indice specifico è quello assegnato nella tavola degli Ambiti di trasformazione di cui all'Art. I.1.1.4.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio

del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attutivi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale diverso da quello previsto dal P.G.T. e/o dai suoi strumenti attuativi.

In sede di pianificazione attuativa:

- Potranno essere valutate proposte specifiche di aumento e/o di riduzione delle quote di edilizia convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà aumentare la volumetria ricavata tramite l'applicazione dell'indice di zona fino al raggiungimento della volumetria esistente, intesa come SLP moltiplicata per l'altezza teorica (pari a 3,00 mt), la volumetria aggiuntiva così ricavata non concorre alla volumetria dell'indice minimo;
- si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa. Detta volumetria potrà essere realizzata come ultimo piano degli edifici nella forma del sottotetto ad uso abitativo, e contestualmente alla realizzazione degli edifici, se, con atto contestuale, l'ambito verrà escluso dal recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., inserendolo tra quelli che il piano delle regole esclude dall'applicazione delle disposizioni del Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della medesima Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. detta volumetria non concorre alla volumetria dell'indice minimo.

In sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 15% di volume, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

Le proposte verranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a:

- a. garantire la sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili);
- b. migliorare il contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici);

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo prevede il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che raggiungono un punteggio di almeno 45 sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono un punteggio di almeno 55 otterranno un incremento volumetrico pari al 5%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 60 otterranno un incremento pari all'8%, quelli che raggiungono un punteggio di almeno 70 avranno un incremento volumetrico pari al 10%, oltre 80 punti l'incremento varierà dall'11% al 15%. Inoltre, i piani che supereranno i 55

punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli nel seguito esposti:

- A) energia e diminuzione di emissione;
- B) comfort degli edifici.

I punteggi corrispondenti al punto A sono quelli delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a. l'aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R. (> 5% = punti 3, 10% = punti 9, 15% = punti 15, > 20% = punti 21);
- b. la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R. (per predisposizione = punti 3, per esecuzione = punti 18);
- c. la realizzazione di impianto di cogenerazione come dalle D.G.R. (punti 60);
- d. la realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R. (punti 28);
- e. l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R. (punti 9);
- f. l'utilizzo di fonti energetiche alternative nell'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno come dalle D.G.R. (punti 6).

I punteggi corrispondenti al punto B sono quelli del Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. – R.E. – R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento (almeno il 10% = punti 3, almeno il 20% = punti 6);
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (punti 9);
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da punti 12 a punti 24);
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione punti 6, per impianti sanitari punti 15);
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde (punti 4);
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente (punti 15).

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- ***Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse;***
- ***Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza***

massima inferiore m. 2,00. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;

- *Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00.*

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi.

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X(2)	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X(1)	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X(1)	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

(1) Tali destinazioni poiché compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

(2) massimo mq 1.500,00 di superficie di vendita (vedi Art. III.5.1.1. tabella A delle presenti N.T.A.).

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp) e (Tpn); Commerciale (Tc); Terziario (Tt)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività lavorative e commerciali, come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione. È sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito.

La volumetria residenziale è conteggiata nella potenzialità edificatoria del lotto.

Sono sempre ammessi, computandoli nell'ambito delle potenzialità edificatorie, gli uffici limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda.

Esternamente alle zone produttive o terziarie di P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo o l'insediamento di attività terziarie fatte salve di quelle ammissibili nelle zone residenziali.

Qualsiasi progetto per l'insediamento di nuove attività deve essere preceduto in sede di approvazione comunale da un dettagliato studio di sostenibilità del territorio di nuovo insediamento.

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, il rispetto degli standard di accettabilità di legge.

Le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate sia dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua.

Nell'interrato delle aree scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e terziari è consentito ricavare dei locali accessori alle attività insediate purché non comportanti permanenza anche temporanea di persone quali magazzini, centrali tecnologiche, parcheggi di uso pubblico e del personale e purché l'estradosso della soletta della loro copertura sia posto ad una quota non superiore a quella del marciapiede o del piano naturale di campagna e venga pavimentato o inerbito con strato di terra vegetale.

Le aree a parcheggio d'uso pubblico nell'interrato concorreranno al soddisfacimento delle aree standard.

Ai fini del calcolo del volume di riferimento per l'applicazione dell'art. 2, L. 122/89, si farà uso di un'altezza virtuale dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a m. 3,00.

Nelle zone produttive o terziarie è ammessa la realizzazione in fuori terra di fabbricati isolati accessori all'attività nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

In tutte le zone produttive e/o terziarie esistenti e di nuovo impianto è ammessa l'edificazione di vie di fuga a sbalzo, quali percorsi di sicurezza ed i relativi collegamenti previsti dalle norme vigenti. Poiché assimilate alle pensiline, queste vie di fuga, saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume. È altresì ammessa l'edificazione di nuove pensiline a copertura delle zone di carico e scarico merci. Tali pensiline dovranno rispettare le caratteristiche stabilite dall'art. 1.4.1.10 "Sc = Superficie coperta" delle presenti N.T.A. e saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume, dovranno essere collocate in aderenza ai fabbricati principali, dovranno essere aperte sui lati liberi e dovranno servire unicamente alla protezione dalle intemperie delle zone di carico e scarico merci.

Nelle zone a carattere produttivo esistenti e di nuovo impianto è consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una superficie lorda di pavimento non superiore a 20% della superficie lorda di pavimento in fuori terra esistente o di nuovo impianto e comunque non superiore a 1.500 mq.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere, di stabilimenti, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	3,0	
Itmin	Indice minimo	mc/mq	3,3	
Qc	Rapporto di copertura	%	50	
Qo	Rapporto di occupazione	%	80	
Ip	Indice di permeabilità	%	15	
H	Altezza	ml	10,50 sottotrave	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1. fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

Per l'ambito di trasformazione "Tpn3a" si fissano le seguenti capacità edificatorie:

- ***volumetria definita*** ***mc 13.910,00***
- ***superficie coperta*** ***mq 2.318,00***
- ***superficie occupata*** ***mq 3.709,00***

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ($V = S.C. \times 3,00 \text{ m}$) di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammissa	Non ammessa
Residenza	Residenza per il titolare e/o il custode	X 1)	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

1) Con un max di mc. 600, suddiviso in due alloggi da mc. 300 cadauno: 1 per il titolare e 1 per il custode.

e) Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alta fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- ***Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse;***
- ***Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza***

massima inferiore m. 2,00. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;

- *Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00.*

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi.

Capo 3. Ambiti di perequazione e compensazione

Art. I.3.3.1. Ambito di perequazione e compensazione misto (Zm)

a. Definizione e principi

Sono gli ambiti per i quali si prevede la cessione al Comune ai fini del raggiungimento degli obiettivi ambientali ed ecologici del Documento di Piano ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici negli Ambiti misti di trasformazione.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ic	Indice di compensazione	mc/mq	0,5	(1)
----	-------------------------	-------	------------	-----

- (1) Gli indici, previsti negli ambiti di perequazione e compensazione, sono direttamente correlati con le linee di indirizzo definite nel Documento di piano e con gli obiettivi di contenimento della capacità insediativa teorica generale, e tengono al contempo conto dello stato di fatto e di diritto delle aree. Trattasi di aree non edificate, in gran parte in spazi di cintura con funzione di percorrenze e barriere verdi, destinate a standard nel Prg vigente, in alcuni casi soggette a inedificabilità derivante dallo stato di fatto e dalla presenza di vincoli sovraordinati. Valutata l'omogeneità delle aree, si determina di utilizzare un unico indice di perequazione pari a 0,5 mc/mq., confermando peraltro le perimetrazioni negli elaborati di Pgt.

Art. I.3.3.2. Ambito di perequazione e compensazione produttivo (Zp)

a. Definizione e principi

Sono gli ambiti per i quali si prevede la cessione al Comune ai fini del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici negli Ambiti produttivi di trasformazione.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ic	Indice di compensazione	mc/mq	0,5
----	-------------------------	-------	------------

Titolo 4. Definizioni

Capo1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. I.4.1.1. St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.

Art. I.4.1.2. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Art. I.4.1.3. Itz = Indice di zona (mc/mq)

L'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

Art. I.4.1.4. Itm = Indice minimo (mc/mq)

L'indice minimo, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare per stabilire la capacità edificatoria minima da prevedere in sede attuativa perché sia consentito l'intervento. La differenza tra indice minimo ed indice di zona determina la quantità edificatoria minima necessaria da trasferire dalle aree di perequazione attuativa.

Art. I.4.1.5. Ic = Indice di compensazione (mc/mq)

L'indice di compensazione è l'indice, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare agli Ambiti di perequazione e compensazione per verificare la volumetria massima ammessa trasferibile negli Ambiti di trasformazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area da cui è stato ricavato.

Art. I.4.1.6. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. I.4.1.7. Sf = Superficie fondiaria (mq)

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha in base alle tavole del piano destinazione insediativa.

Art. I.4.1.8. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Art. I.4.1.9. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. I.4.1.10. Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, rientranze, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Non vengono considerati ai fini della superficie coperta tutte le vie di fuga, quali percorsi di sicurezza ed i relativi collegamenti previsti dalle norme specifiche vigenti;

Le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni purché la loro proiezione a terra sia inferiore a mq 4,0;

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché, nelle zone non residenziali, le pensiline al servizio delle operazioni di carico e scarico purché a sbalzo e aggettanti dal corpo del fabbricato non più di m. 7,00 ed attestante unicamente in corrispondenza dei portoni carrali per una sola volta sull'intero perimetro dell'edificio e di pari estensione del sottostante passo carrale.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta le parti di costruzioni non comportanti permanenza di persone quali: le autorimesse, le centrali termiche, depositi ecc... poste al piano interrato la cui soletta di copertura risulti essere ad una quota non superiore a cm. 50 sopra il piano di spiccato o quota 0,00 (la misura dovrà essere riferita all'estradosso della soletta) purché detti fabbricati siano interamente coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra coltivata a prato e/o cespugliata e siano adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nel caso il terreno coltivo sia sostituito con pavimentazioni la quota delle medesime non potrà superare di cm 50 la quota di spiccato o quota 0,00. Non vengono inoltre computate ai fini delle superficie coperta: le piscine, le vasche all'aperto.

Art. I.4.1.11. Qc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.12. So = Superficie occupata (mq)

Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Art. I.4.1.13. Qo = Rapporto di occupazione (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.14. Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

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

- 20% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

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

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

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

Nei casi di:

a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. I.4.1.15. Ip = Indice di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Art. I.4.1.16. S.l.p. Superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici dei singoli piani agibili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle **costruzioni**.

Non concorrono a determinare la superficie lorda di pavimento:

- a. i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano ed una altezza massima di 2,50 m (sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri ai sensi della L.R. 12/05);
- b. le cantine nei piani interrati sotto la proiezione dell'edificio e seminterrati emergenti dalla quota di marciapiede all'intradosso per un'altezza inferiore a 1,80 m purché aventi altezza inferiore ai limiti previsti per **l'agibilità** dei locali;
- c. spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purché di altezza interna massima di 2,50 m;
- d. i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore od uguale a mt 2,10;
- e. gli spazi adibiti a volumi e locali tecnici nei limiti minimi atti a contenere i relativi impianti tecnologici (per quanto riguarda la destinazione produttiva sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri, ai sensi della L.R. 12/05);
- f. le terrazze, i balconi, le rientranze e gli aggetti aperti purché non superiori a m. 1,50.

Art. I.4.1.17. Volume

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale di mt.3,00.

Art. I.4.1.18. Altezza

Distanza tra la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione **comunque definita "quota 0,00/piano di spiccato"** e la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore.

L'altezza può anche essere espressa in numero di piani fuori terra; non è considerato piano fuori terra il piano emergente fino ad un massimo di m. 1,80 misurato tra l'intradosso della prima soletta fuori terra e la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione a sistemazione esterna definitiva.

Per altezza massima delle costruzioni a carattere non residenziale, si intende l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'imposta della copertura se curvilinea o la generatrice inferiore delle travi o capriate di sostegno della copertura se a falde. Essa viene espressa in (m).

Art. I.4.1.19. Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi del precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Art. I.4.1.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Art. I.4.1.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Art. I.4.1.22. Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti solari

Negli ambiti consolidati sono esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) e della superficie permeabile (Sp) le superfici derivanti dalla proiezione sul piano orizzontale del locale per il conferimento dei rifiuti e le strutture per impianti solari che non abbiano altra destinazione d'uso, realizzati come corpi autonomi e non inseriti in altro corpo edilizio. L'esclusione succitata si

applica ai soli edifici esistenti ovvero per i quali è già stata comunicata la fine lavori, nei quali non sia già esistente il locale per il conferimento dei rifiuti o strutture per impianti solari.

Capo 2. Distanze

Art. I.4.2.1. Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).
Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,50 di sporto, la misura della distanza sarà computata tenendo conto dell'intero sporto.

Art. I.4.2.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere minimo di metri 5 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi (***che devono essere contestuali, ovvero in contemporaneità ed obbligatorietà dei seguenti requisiti***):

- a. sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra gli edifici;
- b. si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli o simili, che abbiano altezza media uguale o minore di metri 2,50 dall'estradosso delle coperture e che la parete sul confine sia cieca;
- c. esistano fronti edificati costituiti su un allineamento continuo e caratterizzante almeno più di un isolato.

Art. I.4.2.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

La distanza tra fabbricati (Df) non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri 7,00 solo nel caso in cui non ci siano pareti finestrate su entrambi gli edifici prospicienti.

Nella determinazione delle distanze minime dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art. 3.4.13. del vigente R.L.I. (presenza di ostacoli all'aeroilluminazione) e s.m.i..

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 5,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

Art.I.4.2.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade(ml)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Le opere interrato e/o le porzioni di opere interrato dovranno distare dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale non meno di m. 5,00, fatta salva unicamente la sola radice di attacco delle rampe d'accesso ai piani interrati.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.;
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.;
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m..

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Art.I.4.2.5. Misurazione delle distanze

Le distanze dovranno essere misurate a squadra e raggio per le distanze dai confini e dalle strade, anche per le distanze tra fabbricati la misurazione sarà effettuata a squadra ed a raggio.

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. I.4.3.1. Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. I.4.3.2. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente salvo quelle escluse dalle presenti norme.

Ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili sono corrispondenti ed elencate nella successiva tabella sotto la voce «Destinazioni d'uso».

Categoria	Destinazione d'uso	Specificazione
Residenza	Residenza	Residenza, residence, pensionati, case per studenti, collegi con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
Attività secondarie	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Produttivo insalubre di prima classe	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo insalubre di seconda classe	Attività insalubri di 2a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni
	Esercizio di vicinato	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D. lgs. n. 114/98
	Medie strutture di vendita di prossimità	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D. lgs. n. 114/98 da 251mq fino a 1. 500mq
	Media struttura di vendita di rilevanza locale	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D. lgs. n. 114/98 da 1.501mq fino a 2.500mq
	Grande struttura di vendita	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98

Categoria	Destinazione d'uso	Specificazione
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D. lgs. n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) Sedi di enti ed associazioni
	Uffici minori	Studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.)
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
Attrezzature private	Attrezzature private	Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso, come definite dal presente articolo ed elencate nella soprastante tabella, non ammesse.

Art. I.4.3.3. Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso di cui alla tabella dell'Art. I.4.3.2
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario di cui alla tabella dell'Art. I.4.3.2 da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Titolo 5. Opere di urbanizzazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. I.5.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. I.5.1.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria

Art. I.5.2.1. Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 10,00 con sede di mt 7,00;
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt.7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab insediabili.

c. Fognature.

d. Rete idrica.

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

g. Pubblica illuminazione.

h. Spazi di verde attrezzato.

Art. I.5.2.2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Capo3. Opere di urbanizzazione secondaria

Art. I.5.3.1. Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

i. Asili nido e scuole materne.

j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.

k. Mercati di quartiere.

l. Presidi per la sicurezza pubblica.

m. Delegazioni comunali.

n. Chiese e altri edifici religiosi.

o. Impianti sportivi di quartiere.

p. Aree verdi di quartiere.

q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

r. Cimiteri.

Parte II. Norme del Piano dei Servizi

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1. Contenuti e definizioni

Art. II.1.1.1. Elaborati del Piano dei servizi

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano dei servizi:

Elaborati prescrittivi:

Ps.1	Norme Tecniche di Attuazione Parte 2
	Piano dei Servizi: disposizioni attuative e specifiche
Cu.1	Piano dei Servizi : Carta unica

Elaborati conoscitivi:

Ps.2	Relazione Strategica
	Allegato 1. Schede dei servizi

Art. II.1.1.2. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale ;
- previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza di cui all'Art. II.1.1.3.;
- b. residenza pubblica di cui all'Art. II.1.1.4.;
- c. aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'Art. II.1.1.5.

Art. II.1.1.3. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposito simbolo sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1., alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

Categoria	Tipologia
Istruzione	Istruzione inferiore
	Scuole per l'infanzia (materne), Scuole primarie (elementari), Scuole secondarie inferiori (medie)
	Istruzione superiore
	Scuole superiori e Formazione professionale
	Servizi formativi
Interesse comune	Servizi sociali
	Asili Nido Servizi sociali per la persona
	Servizi amministrativi pubblici
	Sicurezza e Protezione Civile
	Sicurezza Polizia Locale Protezione Civile
	Poste e Telecomunicazioni
	Poste Telecomunicazioni e media
	Turismo e Fiere
	Servizi per il turismo Spazi e padiglioni fieristici ed espositivi
Verde e sport	Verde
	Verde d'arredo, piazze e aree pedonali Verde di quartiere Parchi urbani Verde connettivo Parchi Territoriali
	Sport
	Centri polivalenti Impianti sportivi
Parcheggi	Spazi per la sosta e servizi connessi
Attrezzature Tecnologiche	Attrezzature per le reti e la distribuzione Centri di smaltimento e trattamento rifiuti Attrezzature comunali (come depositi e magazzini) Altre attrezzature
Attrezzature religiose	Chiese ed altri luoghi di culto Oratori e centri sportivi aggregati Centri religiosi, Uffici ecclesiastici e servizi connessi

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'Art. II.2.1.3.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, come per le opere religiose, verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione, e non sarà soggetto a convenzionamento in particolare, le opere religiose saranno autorizzate in conformità al Capo III del Titolo IV, parte II, della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

Art. II.1.1.4. Residenza pubblica

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale pubblica.

Si intende per edilizia residenziale pubblica quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Art. II.1.1.5. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1., le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.).

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.....) nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. II.2.1.3.

Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche

Capo1. Attuazione del Piano dei servizi

Art. II.2.1.1. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1. e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. II.2.1.3.

Nella tavola Piano dei servizi: modalità di attuazione di cui all'Art. II.1.1.1., mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di governo del territorio sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei servizi.

Il Piano dei servizi ha analizzato il problema dell'accessibilità e della mobilità per utenze deboli alla scala urbana e pianificatoria intendendo il Piano dell'accessibilità come strumento attuativo.

Art. II.2.1.2. Variante obbligatoria al Piano dei servizi

Costituisce realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, con la conseguente necessità di variante al medesimo Piano, la previsione di attrezzature rientranti in una macro-categoria diversa sulla base della distinzione di cui all'Art. II.1.1.2.

Art. II.2.1.3. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'Art. II.1.1.2.

Art. II.2.1.4. Programmazione del Piano dei servizi

Il Piano dei servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. II.2.1.5. Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Indicativamente, ad eccezione dell'edilizia residenziale pubblica, si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra e l'altezza di m. 10,00 ed un rapporto di copertura Rc del 40%. Qual'ora fosse indispensabile superare i suddetti indici e quelli della zona omogenea contermina, il progetto dell'opera pubblica dovrà essere corredato da apposito elaborato necessario alla valutazione paesistica.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà di cui all'Art. I.4.2.2 e la Distanza minima tra fabbricati di cui all'Art. I.4.2.3.

Capo2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione

Art. II.2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Le previsioni attuative nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a 30 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc /abitante, 100mq/100mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq / 100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie, di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici o di uso pubblico nel caso delle destinazioni commerciali, terziarie e produttive.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'art.Art. II.2.2.2;
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Art. II.2.2.2. Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede dei piani esecutivi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, ferma restando la dotazione minima di mq./abitante teorico insediabile 18,00 **di cui almeno mq/ab 10,00 per parcheggi** e le dotazioni minime specificate all'Art. II.2.2.1. per le attività commerciali, terziarie e produttive, per le quali è obbligatorio il reperimento all'interno dei Piani Esecutivi.

Capo3. Disposizioni specifiche diverse

Art. II.2.3.1. Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Il P.G.T. e il Piano dei Servizi individuano, con apposita simbologia, ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005, in quanto corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, oltre alle aree costituenti il Parco del fiume Oglio, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Oltre alla normativa specifica per il Parco del fiume Oglio, il Comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione acqua-aree pubbliche e acqua-percorsi ciclo pedonali.

Il Piano dei servizi, con apposita simbologia nella tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. II.1.1.1., identifica anche all'interno del tessuto urbano consolidate aree, generalmente di forma lineare, che ad integrazione dei corsi d'acqua, rappresentano comunque importanti elementi di connessione fisica e visiva dell'edificato col territorio naturale e agricolo.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree in modo difforme da quanto previsto dalle vigenti norme comunali e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione, come definita all'Art. II.2.3.2.

Il Comune, d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con opere di manutenzione e miglioramento.

Per le attività ammesse nelle aree destinate a verde di connessione valgono anche le prescrizioni di cui all'Art. 66 delle N.D.A. del P.T.C.P. di Bergamo.

Art. II.2.3.2. Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di governo del territorio sono identificate come verde privato o le aree comunque adibite a verde nelle aree private.

Nel sottosuolo delle aree pubbliche e/o private destinate a verde urbano è ammessa l'edificazione di box auto e/o autorimesse pubblici e/o privati e/o privati di uso pubblico.

Art. II.2.3.3. Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

Su tali aree é quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno. Le coltivazioni cerealicole dovranno avvenire ad una distanza minima di mt. 200 dal cimitero.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

Si evidenzia che, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti sarà necessario provvedere alla redazione del Piano regolatore cimiteriale e all'ulteriore verifica dell'esaurimento delle possibilità offerte dall'attuale cimitero, prima di procedere all'attuazione della previsione generale; in tale sede sarà inoltre necessario procedere agli approfondimenti tecnici e normativi specifici a livello di progettazione.

Nello specifico verrà individuata una nuova area nelle vicinanze del cimitero attuale, per permetterne l'ampliamento, che al contempo salvaguardi a pari livello gli ambiti residenziali esistenti o programmati.

Art. II.2.3.4. Aree per servizi di interesse sovracomunale (F2)

Sono le aree destinate a parchi pubblici territoriali nonché ad altre attrezzature pubbliche sovracomunali.

Sono da ritenersi comprese in tale categoria le aree costituenti il Parco del fiume Oglio.

Parte III. Norme del Piano delle regole

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e disposizioni generali

Art. III.1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

Elaborati prescrittivi:

Pr.1	Norme Tecniche di Attuazione Parte 3
Cu.1	Piano delle Regole: Carta unica

Elaborati conoscitivi:

Pr.3	Relazione illustrativa
	Allegato 1. Cenni storici

Art. III.1.1.2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Art. III.1.1.3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la loro costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al P.T.C.P., definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. III.1.1.4. Piani Attuativi

Il Piano delle Regole individua le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani particolareggiati potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano particolareggiato dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici (Br)" i piani attuativi di recupero dovranno essere estesi all'intero ambito perimetrato (unità minime d'intervento), individuati nelle tavole "Allegato Cu. 1", salvo una più puntuale definizione del perimetro, coincidente con la proprietà catastale.

Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici (Br)" i piani attuativi di recupero potranno prevedere la realizzazione di opere aggiuntive di interesse generale, eccedenti gli impegni economici minimi convenzionali di legge, anche costituenti modifica al vigente Piano dei Servizi se non già individuate. Tali opere aggiuntive, aventi funzione di interesse pubblico, anche di proprietà private, dovranno essere definite nella convenzione per l'attuazione del piano di recupero, secondo le modalità previste dalla Parte II delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi, che sono perimetrati sulle tavole di piano o previsti nelle norme di attuazione, potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dal presente piano e conseguentemente anche diverse individuazioni delle superfici fondiarie, nonché soluzioni planivolumetriche diverse dall'applicazione delle disposizioni tipo morfologiche relative alle varie zone ed ai vari ambiti, fatti comunque salvi le speciali disposizioni di zona e le regole generali dettate dalle presenti norme.

Art. III.1.1.6. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n°12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- a. immobili di cui all'Art. III.1.2.1 di categoria A0 e A1
- b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2
- c. ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1. ***qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.***

Il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi capo I del titolo IV della Parte II della Legge Regionale stessa, è ammesso con la seguente fattibilità, migliorativa anche ai fini igienico-sanitari:

- ***modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché sia assicurata, laddove possibile nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico, per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,70. Laddove non sia possibile, per superamento del limite di altezza massima degli edifici, dovranno essere almeno assicurati i parametri di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 12/2005 (h. media ponderale m. 2,40).***

È altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti in edifici ricadenti in ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1., nei casi in cui i locali già garantiscono i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m. 2,40), senza modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

L'intervento dovrà comunque ed in ogni caso essere conforme ai contenuti del vigente R.L.I..

Capo 2. Immobili assoggettati a tutela

Art. III.1.2.1. Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico-artistico-monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella tavola Cu. 1 e nell'allegato alla relazione del Documento di Piano "Dp. 3" e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 3.

Gli immobili di cui al presente articolo, in relazione al valore dell'edificio e dell'impianto urbano o rurale ed alle modalità di intervento, sono classificati nelle seguenti categorie:

A0 Edificio tutelato ai sensi delD.lgs42/2004 soggetto ad autorizzazione paesaggistica;

A1 Edificio o insieme di edifici riconoscibili nella cartografia storica di più antica datazione e caratterizzanti l'impianto urbano. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiche del manufatto;

A2 Edificio o insieme di edifici di origine storica il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale. L'intervento ammesso è quello di ristrutturazione edilizia, urbanistica e recupero urbano, anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'orientamento dell'edificio preesistente, dei rapporti dimensionali leggibili nelle sezioni urbane e rurali e ricostruito in coerenza con i caratteri tipologici e materici dell'edificio preesistente e del contesto cui appartiene.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene o del contesto ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica *e dovranno essere condotti secondo le modalità specificate anche nel Regolamento Edilizio comunale.*

La documentazione storica allegata alla Relazione Illustrativa costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

Restauro

È finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro integrale degli esterni, il restauro e/o ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da rigorose analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- *il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati; è ammesso, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate;*
- *il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti della copertura;*
- *il consolidamento statico con sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle parti non recuperabili senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;*

- *la modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio, è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e di volte;*
- *l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.*

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Restauro dell'involucro

È finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno ed il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- *il restauro conservativo delle facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti e di chiusura di portici e loggiati; è ammesso il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate e, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, la formazione di nuove singole aperture. La parziale chiusura dei portici e dei loggiati è ammessa, ove non esistano volte, solo per la parte interna limitatamente ad una profondità non superiore alla metà della originaria profondità; tale chiusura potrà essere realizzata esclusivamente con serramenti con esclusione della muratura;*
- *il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;*
- *gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e le volte;*
- *l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.*

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Ristrutturazione

È finalizzata al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- *il mantenimento della posizione delle murature perimetrali con sovrapposizione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.*
- *In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;*
- *il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista;*
- *gli interventi di ristrutturazione interna.*

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Ricostruzione

È finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione totale o parziale.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti e/o quelli di ricostruzione.

Gli interventi di ristrutturazione e/o quelli di ricostruzione comprendono:

gli interventi sulle murature perimetrali con sovrapposizione, aggiunta o modifica delle aperture e con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie corpi aggettanti; il rifacimento delle coperture anche con forme diverse restando la quota di gronda esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;

il recupero dei volumi degli edifici crollati dimostrabile mediante la cartografia aerofotogrammetria del 1981.

Gli interventi di ricostruzione sono da attuarsi, previa demolizione dei fabbricati esistenti, secondo gli allineamenti, giunture, altezze e volumi specificati nella tavola n° 11 del P.R.G..

Negli edifici ricostruiti è vietata la formazione di balconi, scale esterne, corpi o strutture aggettanti che sporgano dalla sagoma e dagli allineamenti prescritti.

L'attuazione degli interventi di ricostruzione è subordinata alla demolizione dei fabbricati non confermati (grado V) esistenti nell'unità edilizia.

Demolizione

È finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento, di realizzazione di autorimesse o locali interrati è obbligatoria la demolizione dei fabbricati classificati di "grado V".

È previsto il recupero del volume degli edifici classificati di "grado V" nella tavola n° 11 del P.R.G. che sono stati autorizzati con licenza edilizia regolare od in sanatoria o che sono oggetto di pratica di condono edilizio in itinere con richiesta presentata entro i termini di legge e per i quali il rischio della concessione in sanatoria avvenga prima dell'approvazione definitiva del P.R.G..

Capo 3. Norma transitoria

Art. III.1.3.1. Piani attuativi vigenti o adottati

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione od adozione di piani attuativi.

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Gli ambiti, identificati al primo comma, per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del Piano di governo del territorio nel caso in cui il piano esecutivo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio.

Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

Titolo 2. Disposizioni relative al Parco del fiume Oglio

Art. III.2.1.1. Disposizioni generali

In relazione alle analisi ed alle considerazioni, di cui alla Relazione Tecnica del Parco fiume Oglio relativamente alle aree rivierasche del fiume medesimo, si precisa che:

- a. nelle norme d'ambito di cui al Titolo 4 della presente parte terza sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi;
- b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti;
- c. nella carta della valenza paesistica di cui al P.T.C.P. è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali delle norme del P.T.C. del parco nonché i relativi azzonamenti e nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza, sono specificate le relative norme

In relazione alle disposizioni delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, relativamente alle aree esterne al perimetro del parco si precisa che:

- a. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela dei parchi pubblici e privati;
- b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela e salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi
- c. nella tavola di sintesi del Documento di Piano sono definiti la viabilità di penetrazione al parco e la continuità dei percorsi e delle piste ciclabili

Titolo 3. Norme di valenza paesistica

Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica

Art. III.3.1.1. Principi

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

Art. III.3.1.2. Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche

La carta della valenza paesistica di cui al P.T.C.P. individua gli ambiti ed elementi oggetto delle norme di cui ai successivi capi.

Le norme di cui al successivo Capo 3 si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

Nel territorio del Parco del fiume Oglio le disposizioni di cui ai successivi capi sono integrate dalle norme del PTC del parco.

Le norme del P.T.C. del Parco Oglio Nord hanno carattere di prevalenza sulle norme del Piano di Governo del Territorio del Comune di Civate al Piano.

Capo 2. Disposizioni d'ambito

Art. III.3.2.1. Ambiti di rilevanza paesistica

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- b. le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei esistenti. La progettazione degli interventi, in particolare per quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua e i Navigli storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico -ambientali storici locali;
- c. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- d. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli

- specifici elementi di valenza paesistico -ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
- e. negli ambiti di rilevanza paesistica lungo il fiume Oglio, il fosso Bergamasco, i corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai corsi d'acqua anzidetti (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;
 - f. gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico - ambientali del contesto in cui si inseriscono.

Art. III.3.2.2. Ambiti di rilevanza naturalistica

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali nonché quelle proposte in via preliminare dal PTCP. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- b. non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- c. nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo -zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- d. gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- e. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- f. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

Art. III.3.2.3. Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti di cui all'Art. III.4.3.1.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e dalla L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- a. deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b. deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio del PTCP;
- c. nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- d. le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;
- e. specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale correlata con la V.A.S..

Capo 3. Disposizioni specifiche

Art. III.3.3.1. Elementi del paesaggio agrario

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Disposizioni per i fontanili:

- a. è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili;
- b. è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a metri 50 misurati dall'orlo della testa e lungo l'asta, per un tratto non inferiore a alla lunghezza totale dell'asta medesima se la situazione attuale lo consente. Nello specifico tali disposizioni non si applicano relativamente alle aree inglobate nell'urbanizzato per le quali lo stato di fatto non lo consente. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
- c. è da promuovere la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta per almeno 150 m, dei fontanili attivi e di quelli potenzialmente riattivabili e la riqualificazione della relativa vegetazione di pertinenza in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
- d. oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua dei fontanili, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene.

Disposizioni per la rete irrigua:

sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R.59/84 e successive modifiche per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici. E' ammessa la tombinatura per esigenze agricole, limitata a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;

Disposizioni per i manufatti idraulici

è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue;

vengono comunque fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore, nel rispetto della tutela dei valori paesistici dei manufatti idraulici

Disposizioni per la viabilità poderale ed interpoderale:

- a. la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli. Va incentivata la percorribilità ciclo - pedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico;

Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

- a. deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo -arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea nemorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali, che incrementino il patrimonio vegetale;

Disposizioni per i complessi rurali:

- a. devono essere ricercate, in via prioritaria, opportunità di recupero e valorizzazione ad usi agricoli, di fruizione turistica, didattica e culturale che mantengano i caratteri dell'edilizia rurale della tradizione locale. Sono ammesse trasformazioni d'uso, purché compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico;
- b. gli interventi sui complessi rurali devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della tradizione locale.

Art. III.3.3.2. Parchi urbani e aree per la fruizione

Sono i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala sovracomunale nonché le aree anche private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il Parco del Fiume Oglio.

Le aree di cui al presente articolo sono preservate nel loro valore di connettività urbana e sovracomunale e nel patrimonio vegetale esistente.

Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

- a. deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario e dell'impianto urbano e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.;

- b. le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne;
- c. sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- d. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico -funzionali, che per quelli architettonico -espressivi;
- e. la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

Art. III.3.3.4. Insediamenti rurali di interesse storico

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- b. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico -espressivi;
- c. i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico -testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

Art. III.3.3.5. Elementi storico -architettonici

Edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, sia beni ritenuti di valore storico -architettonico e individuati negli elaborati del PGT. I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Agli elementi storico -architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b. gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli

- interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- c. eventuali modifiche alla destinazione d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
 - d. gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
 - e. ***tutti i progetti di scavo riguardanti anche minimamente i siti ritenuti di interesse archeologico dovranno essere trasmessi per l'approvazione preventiva alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, che ne coordinerà l'esecuzione da effettuarsi a mezzo di ditte specializzate.***

Art. III.3.3.6. Percorsi di interesse paesistico

I percorsi (strade, ferrovie e canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b. non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. III.3.3.7. Ciclo delle acque

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;

- e. nei nuovi insediamenti sono da **obbligare** la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

Art. III.3.3.8. Aree di bonifica

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dal **Titolo V della parte IV del D.lgs 152/2006** a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Le aree di bonifica rilevate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Sono individuati gli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/1999, anche esterni al Comune di Civate al Piano ma con possibili ricadute all'interno del territorio comunale, per i quali si rimanda alle specifiche disposizioni di legge.

Gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante rilevati in fase di redazione del PGT sono identificati negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

Art. III.3.3.9. Ambiti di cava cessata

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.

Art. III.3.3.10. Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui al PTCP:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20 Aprile 2001 n. 6/4345.

Art. III.3.3.11. Tutela della flora

Specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP.

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

Art. III.3.3.12. Gangli secondari

Zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Il territorio del Parco del fiume Oglio in Comune di Civate al Piano è identificato come ganglio primario.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. III.3.3.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

Iniziative e azioni

Il Comune:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. III.3.3.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;

- b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. III.3.3.15. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. III.3.3.16. Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della Legge Regionale n. 27/2004 e s.m.i. nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali.

Art. III.3.3.17. Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Modifiche agli elementi individuati di cui al presente articolo sono consentiti solo previa autorizzazione del Comune.

Art. III.3.3.18. Alberi di interesse monumentale

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

Art. III.3.3.19. Stagni, lanche e zone umide estese

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- a. è vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità;
- b. sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio del PTCP;
- c. deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni

Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti

Art. III.4.1.1. Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Capo 2;
- Ambito di recupero dei nuclei storici (Br);
- Ambito residenziale consolidato (Bc);
- Ambito produttivo consolidato (**Pc**);
- Ambito per verde privato (Vp);
- Ambito per attrezzature sportive private (Vsp);
- Ambiti destinati all'agricoltura di cui al Capo 3;
- Ambito agricolo (E);
- Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi di cui al Capo 4;
- Ambito per la viabilità;
- Ambiti di rispetto di cui al Art. III.4.4.2.

Art. III.4.1.2. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Art. III.4.1.3. Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi.

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. III.4.2.1. Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (Br)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Piano individua con apposita perimetrazione gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva perimetrati sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

b. Modalità di intervento

Intervento edilizio tramite piano esecutivo.

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento a valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario.

A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Regolamento Comunale per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 15%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano.

All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare; è ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta.

Intervento edilizio diretto.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli edifici ed ambiti di valore individuati dal Piano.

Si chiarisce che le norme vigenti in materia di piani di recupero consentono di intervenire per sottoambiti, da definirsi nella fase attuativa pur nel rispetto della visione d'insieme e che le previsioni di cessione siano indicative e possano essere variate nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal Pgt.

“Gli interventi consentiti devono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al titolo 3° del vigente R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3.0.0. dello stesso R.L.I.”

Prescrizioni particolari (se ricorrenti):

- *a richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2.) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere;*
 - *ad acquisire il parere del parco del fiume Oglio, se necessario;*
 - *ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti le aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3,4,5 del D.M. 09-05-2001;*
 - *la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno, considerando la connotazione prettamente agricola di Civate al Piano, la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti di trasformazione e ambiti agricoli;*
 - *l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al RADON. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati;*
- il rispetto delle norme vigenti (D.L.vo 01 – 08 – 2003 n° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti.*

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	esistente e di mc/mq. 1,5 per i lotti liberi	
Qc	Rapporto di copertura	%	40 o l'esistente se maggiore	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70	
Ip	Indice di permeabilità	%	20	
H	Altezza	ml	esistente	(1)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	(2)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e per quelli da demolizione e ricostruzione	ml	Art. I.4.2.4	(2)

(1) Per i casi di nuova edificazione e per quelli da demolizione e ricostruzione l'altezza massima è m. 9,00

(2) E' ammessa una distanza inferiore nei casi di allineamenti con gli edifici esistenti

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

In sede di pianificazione attuativa:

§ si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 15% di quella già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 15%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano. Le proposte saranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a :

- sostenibilità ambientale(sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili...);
- miglioramento del contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici ...);
- miglioramento della risposta della città ai fabbisogni abitativi sociali (previsione di quote in affitto, edilizia convenzionata, servizi per la collettività...)

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo, è il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che hanno un punteggio di almeno 45 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono almeno 55 punti otterranno un incremento volumetrico pari al 5%, quelli che raggiungono 60 punti otterranno un incremento pari all'8%,

quelli che raggiungono 70 punti avranno un incremento volumetrico pari al 10%, oltre 80 punti l'incremento varierà dal 11% al 15%. Inoltre i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli di seguito esposti:

A ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONE B COMFORT DEGLI EDIFICI

Per il punto A sono quelli del Regolamento Comunale per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale :

- aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto dal Regolamento (> 5% = p.ti 3,10% = p.ti 9, 15% = p.ti 15, > 20% = p.ti 21);
- impianto di riscaldamento centralizzato come da Regolamento(per predisposizione = p.ti 3, allacciamento = p.ti 18);
- realizzazione di impianto di cogenerazione come da Regolamento (p.ti 60);
- realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come da Regolamento (p.ti 28);
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno al 40% del fabbricato come da Regolamento (p.ti 9);
- utilizzo di fonti energetiche alternative per illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno come da Regolamento (p.ti6);

Per il B sono quelli del Regolamento Comunale per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento (almeno il 10% = p.ti 3, almeno il 20% = p.ti 6);
- realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura come da Regolamento(p.ti 9);
- organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare come previsto dal Regolamento (variabile da p.ti 12 a p.ti 24);
- realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche come previsto dal Regolamento (per irrigazione p.ti 6, per impianti sanitari p.ti 15);
- realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50%della superficie a verde prevista come da Regolamento(p.ti4);
- realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento/ristrutturazione della viabilità esistente come da Regolamento (p.ti 15).

§ Questi meccanismi premiali verranno applicati purché l'intervento nell'ambito attuativo venga proposto mediante Piano Integrato di Intervento, assoggettato a valutazione ambientale strategica“(VAS), secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

§ In sede attuativa potranno essere previste soluzioni specifiche relative al reperimento dei posti auto nel rispetto del corretto inserimento paesistico.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X 1)	
	Depositi e magazzini	X 1)	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità		X
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

- 1) Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale.

Tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune.

Art. III.4.2.2. Ambito residenziale consolidato (Bc)

a. Definizione e principi

Zone consolidate prevalentemente residenziali

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	50	
H	Altezza	ml	20	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri;

(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano Esecutivo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X 1)	
	Depositi e magazzini	X 1)	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori	X	
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

1) Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale.

Tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune.

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1. devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

f. Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e ***non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10;***

- Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. **2,10**. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. **2,10**.

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi.

g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- a. immobili di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1;***
- b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2.;***
- c. ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.***

Il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi capo I del titolo IV della Parte II della Legge Regionale stessa, è ammesso con la seguente fattibilità, migliorativa anche ai fini igienico-sanitari:

- ***modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché sia assicurata, laddove possibile nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico, per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,70. Laddove non sia possibile, per superamento del limite di altezza massima degli edifici, dovranno essere almeno assicurati i parametri di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 12/2005 (h. media ponderale m. 2,40).***

È altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti in edifici ricadenti in ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1., nei casi in cui i locali già garantiscono i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m. 2,40), senza modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. L'intervento dovrà comunque ed in ogni caso essere conforme ai contenuti del vigente R.L.I..

Art. III.4.2.3. Ambito produttivo consolidato (Pc)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le zone consolidate destinate ad attività lavorative, parzialmente o totalmente edificate.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,8	(1)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,8	(2)
Qc	Rapporto di copertura	%	50(1) 60(2)	
Qo	Rapporto di occupazione	%	70(1) 80(2)	
Ip	Indice di permeabilità	%	30(1) 20(2)	
H	Altezza	ml	10,50	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività terziarie

(2) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie

d. Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di Piano Esecutivo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ($V = S.C. \times 3,00 \text{ m.}$)
superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

e. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza per il titolare e/o il custode	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe	X 1)	
	Produttivo insalubre di seconda classe	X 1)	
	Attività terziarie	Ricettivo	X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

1) Ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitari "un'industria o manifattura iscritta nella prima classe può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato";

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- impianti per il trattamento di rifiuti;
- qualsiasi attività ritenuta nociva per l'ambiente, in deroga ai disposti della delibera del C.C. n.° 49 del 20 novembre 2000 la quale in particolare stabilisce che su tutto il territorio di Civitate al Piano siano esclusi nuovi insediamenti produttivi che effettuano, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, tali lavorazioni saranno insediabili con tutte le

cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente nelle zone dell'ambito produttivo di trasformazione (Tp), purché le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.G.T. comprendendo in particolare le attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque secondo la normativa e della legislazione vigente di settore.

Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato (Vp)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree destinate a verde privato così come individuato nell'elaborato di Sintesi del P.G.T. che devono essere mantenute a giardino, con piante di alto fusto.

Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo, salvo quanto stabilito alla successiva lettera c) del presente articolo.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c), nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione storico-ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Qc	Rapporto di copertura	%	10	
Qo	Rapporto di occupazione	%	20	
Ip	Indice di permeabilità	%	80	
H	Altezza	piani	1 f.t.	(1)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Sono ammessi manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, **con altezza massima di m. 3,00**, al solo fine di consentire il collegamento protetto tra i piani interrati delle autorimesse ed il piano terra.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nonché i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonché da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

d. Destinazioni d'uso

In tale ambito sono escluse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle autorimesse di cui sopra.

Art. III.4.2.5. Ambito per attrezzature sportive private (Vsp)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree nelle quali risultano già insediati impianti sportivi privati dei quali si consente il completamento -ampliamento e le aree destinate a nuovi impianti sportivi.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,05	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	5	
Qo	Rapporto di occupazione	%	10	
Ip	Indice di permeabilità	%	90	
H	Altezza	piani	1 f.t.	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Ai fini del calcolo dell'indice non si terrà conto di laghi, stagni ed altri specchi d'acqua ricadenti nell'ambito di pianificazione.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato		X
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità		X
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
	Uffici minori		X
	Laboratori		X
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica		X

Capo 3. Ambiti destinati all'agricoltura

Art. III.4.3.1. Ambito agricolo (E)

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulla tavola di sintesi, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico-ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica di cui al Titolo 3.

Per gli ambiti di cui al presente articolo si rimanda alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n°12/2005 e più in specifico a quanto segue:

Interventi ammissibili

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla normativa vigente.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) 0,04 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata con un max di 400 mc;
 - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di quattrocento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) 0,025 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli con un max di 400mc.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che *per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 5 per cento* e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 2 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Dovranno inoltre essere rispettati nell'edificazione le seguenti norme e parametri:

Hmax = 10.00mt. in gronda esclusi i volumi tecnici di servizio alle strutture (silos);

Dc = 10.00mt. Minima;

De = 10.00mt. minima anche per gli edifici di pertinenza dello stesso fondo;

Ds = 60.00mt. Autostrade,
40.00mt. per nuove costruzioni Strade Statali, Provinciali e Comunali,
20.00ml. per ampliamenti fabbricati esistenti,
20.00mt. Altre strade (vicinali, consorziali);

Distanza delle stalle dalle abitazioni *e dalle zone residenziali ferme restando tutte le disposizioni di cui al R.L.I. vigente Titolo 3°-capitolo 10*, si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- *le case rurali di nuova costruzione dovranno distare non meno di 50 m da stalle, concimaie e vasche di raccolta delle deiezioni;*
- *i locali per lavorazioni dovranno essere posti ad una distanza di non meno di 25 metri dagli alloggi;*
- *distanze degli allevamenti, stalle, concimaie e vasche raccolta deiezioni dalle zone residenziali.*

La costruzione di nuovi ricoveri per animali (stalle, porcili, capannoni per l'allevamento di vitelli, specie avicole od altri animali), concimaie e vasche di raccolta deiezioni sono consentite solo in zone destinate ad uso agricolo, dagli strumenti urbanistici adottati dai Comuni e, di norma, a non meno di:

- *600 m per allevamenti di suini;*
- *500 m per allevamenti di vitelli a carne bianca e per allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone;*
- *400 m per allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini;*
- *300 m per allevamenti di struzzi;*
- *200 m per altri allevamenti avicoli diversi ai precedenti, allevamenti di conigli, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati;*

dal punto più vicino del limite esterno nelle zone residenziali già esistenti o previste dallo strumento urbanistico adottato da Comune in cui si trova l'allevamento e da quelle esistenti o previste dagli strumenti urbanistici regolatori adottati dai comuni limitrofi.

Distanze superiori od inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Sindaco in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Le distanze di cui al presente articolo non si applicano ai piccoli allevamenti di tipo familiare così come definiti dai successivi articoli.

A distanze inferiori rispetto a quelle indicate potrà essere concesso l'ampliamento o il miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale purché vengano adottati opportuni interventi per la tutela igienico – sanitaria e purché vengano previste idonee misure per la salvaguardia dell'ambiente.

- *distanze degli allevamenti, stalle, concimaie e vasche raccolta deiezioni delle case sparse. Dalle case sparse e dalle case isolate dovranno essere rispettate di norma le seguenti distanze:*
 - *100 m per tutte le tipologie di allevamento;*

Distanze superiori od inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Sindaco in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Gli allevamenti esistenti (avicoli e suinicoli, ecc.) non potranno essere ampliati fatte salve le opere per la manutenzione ordinaria.

Quanto sopra fatte salve inoltre le maggiori distanze prescritte dal Regolamento d'Igiene Locale e dal decreto del direttore generale n. 20109 del 29-12-2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale paragrafo 3.1.

Parcheggi pertinenti le costruzioni: 3 mq/10 mc.

Il volume abitativo di nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo, in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione di nuove volumetrie abitative potrà essere assentita successivamente all'avvenuta documentazione circa l'impossibilità o l'inopportunità di recupero dei fabbricati inutilizzati già nella disponibilità dell'azienda.

Residenza a servizio dell'azienda agricola

Tutti i fabbricati in tale zona, ove sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotati di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente.

Fatte salve le precedenti prescrizioni, si prescrive ulteriormente che nel caso di integrale realizzazione della nuova cascina, il permesso di costruire relativo alla residenza potrà essere rilasciato solo dopo che le attrezzature delle strutture aziendali siano state realizzate almeno al rustico e con copertura. In questo caso al fine di ottenere il miglior inserimento nell'ambiente circostante, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione tenendo conto che dovranno essere rispettate le tipologie agricole caratteristiche dei luoghi, l'uso dei materiali tipici della zona e che dovranno essere adottate tutte le precauzioni per attenuare l'impatto ambientale con particolare rispetto delle prescrizioni di ordine geomorfologico ed ambientale contenute nelle presenti N.T.A. e nella relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T. quale elemento essenziale ed inderogabile, vengano infine rispettati i seguenti ulteriori parametri.

Hmax = 10.00mt.

Dc = 10.00mt. minima

De = 10.00mt. minima anche tra gli edifici residenziali di pertinenza dello stesso fondo o in aderenza agli edifici ad esclusivo uso abitativo esistenti.

Ds = 60.00mt. da Autostrade,
30.00mt. per nuove costruzioni da Strade Statali, Provinciali e Comunali,
15.00ml. per ampliamenti fabbricati esistenti,
10.00mt. Altre strade (vicinali, consorziali).

*Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi precedenti **punti 3 e 4** (in specifico gli indici di densità fondiaria e **rapporto di copertura**) sono incrementati del 20 per cento escluse le serre approvate che rimangono congelate nello stato di fatto.*

5. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
7. I limiti di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Presupposti soggettivi e oggettivi

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, **della L.R. 12/2005** a titolo gratuito;
 - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione *delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici* e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, **della L.R. 12/2005**.
2. Il permesso di costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 **della L.R. 12/2005**.

Interventi regolati dal piano di governo del territorio

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono regolati dalle previsioni del PGT. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni e/o attrezzature relative all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli non provenienti per almeno i 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Il consumo in loco dei prodotti agricoli potrà avvenire solo nell'ambito di attività agrituristiche e nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti in materia.

Sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione dei fondi e comunque eccedenti le capacità produttive degli stessi.

Si definiscono allevamenti intensivi quelli nei quali il rapporto peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale sia di proprietà che in affitto superi i seguenti limiti massimi:

4t/ha. per tutti gli altri allevamenti, fatti salvi, comunque, tutti i limiti maggiori e/o minori e diversamente articolati nelle normative statali e regionali attualmente vigenti in materia.

I rapporti t/ha sopra indicati non sono cumulabili, ai fini della loro verifica sono conteggiabili anche le aree agricole poste in comuni limitrofi risultanti sia alla data di adozione del P.G.T. che a quella della richiesta di permesso di costruire, di proprietà del richiedente.

Sono fatti salvi gli allevamenti intensivi in atto alla data di adozione del P.G.T..

Per la disciplina dello smaltimento dei residui di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento si fa espresso riferimento alla L.R. n° 15/12/1993 n° 37 e al Regolamento Attuativo della medesima di cui alle Deliberazioni della Giunta Regionale 30/12/94 n° 5/62320 e del 12/6/95 n° 5/69318 e a tutte le ***successive*** modifiche e le norme ***attualmente*** vigenti in materia.

È comunque stabilito che lo smaltimento dei rifiuti di origine zootecnica e vegetale e che lo smaltimento delle deiezioni umane dipendenti da residenze non servite dalle rete di fogna pubblica, debbono essere preceduti e regolamentati da una dettagliata indagine geologica accompagnata da soluzioni ed indicazioni tecniche atte a ridurre al minimo le dispersioni inquinanti nel sottosuolo ed a renderle comunque computabili con il grado di vulnerabilità degli acquiferi ivi presenti, che risulta da medio – alto ad elevato nel Comune di Civate al Piano.

(Vedi relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T.).

Non è ammessa nel territorio comunale la realizzazione di allevamenti ittici comportanti manomissione di canali esistenti, la creazione di nuovi, la formazione di nuovi specchi d'acqua; quelli esistenti possono essere ampliati secondo le concessioni già rilasciate dal comune prima dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. .

Sono altresì vietati:

- ***l'apertura di qualsiasi discarica;***
- ***la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;***
- ***l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;***
- ***lo stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;***
- ***centri di raccolta o rottamazione veicoli;***
- ***pozzi perdenti non autorizzati;***
- ***il pascolo e lo stazzo di bestiame incontrollati e quindi non autorizzati.***

Nella zona agricola i terreni destinati a coltura possono essere delimitati esclusivamente con staccionate in legno e rete metallica in colori d'ambiente aventi altezza non superiore a m 1,50; entrambi i tipi di recinzione dovranno avere le parti di sostegno semplicemente conficcate nel terreno.

Le immediate pertinenze delle aree edificate sia per le attrezzature agricole che per gli edifici degli addetti potranno essere delimitate con recinzioni aventi altezza massima di m 1,80 di cui almeno la parte superiore di m 1,30 costituita da barriera metallica trasparente. La superficie cintata non potrà in ogni caso eccedere di 10 volte quelle di sedime dei fabbricati. Sono consentite le recinzioni stagionali delle aree destinate a pascolo e/o all'allevamento di animali nonché, anche in forma permanente, quelle per la protezione delle piantagioni dei vivai, queste ultime dovranno avere altezza non superiore a m 1,5 ed essere completamente trasparenti.

Nelle zone agricole sono consentite operazioni di bonifica consistenti in contenuti movimenti di terra nei limiti necessari per una corretta e diffusa irrigazione o per un concreto e documentato miglioramento podologico previo studio di compatibilità ambientale, corredato da un accurato

rilevamento quotato dello stato di fatto, ancorato a punti fissi, certi e inamovibili, effettuato in contraddittorio con l'A.C.

Nel rilascio delle necessarie autorizzazioni e permessi di costruire, il Comune avrà cura di verificare che l'intervento di bonifica non rechi il minimo pregiudizio all'ambiente.

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere fasce di ricontestualizzazione paesistica con piantumazioni di essenze autoctone h 250 cm fuori terra, preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale.

In tutte le zone agricole devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere, senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti igienico – sanitari vigenti;
- oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T. è ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro – pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico – sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino.

Sono fatte salve specifiche norme contenute nei successivi articoli.

Nella costruzione delle strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Realizzazione di serre per coltivazioni intensive

Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile.

La superficie coperta non potrà superare il 2 % (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendale con vincolo planivolumetrico registrato.

I permessi di costruzione verranno rilasciati esclusivamente agli aventi titoli ai sensi della L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche.

Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionalmente rientrano nel rapporto di copertura del 2% sopra indicato.

I bacini idrici e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a ml. 30.00 e opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza di ml. 2.00 collocata ad una distanza non inferiore a ml. 4.00 dall'argine superiore della fossa.

Fasce di ricontestualizzazione paesistica:

La realizzazione di nuove strutture necessarie alla conduzione del fondo sarà possibile nel rispetto delle norme di cui all'art. 66 delle N.T.A. del P.T.C.P., mentre la realizzazione di serre è totalmente vietate nelle aree del Parco del fiume Oglio (fatte salve quelle esistenti autorizzate che permangono congelate nello stato di fatto) ed è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone come da schema.

Il permesso di 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 le seguenti modalità.

Le specie vegetali autoctone dovranno avere altezza minima cm. 250 fuori terra.

Quanto sopra fatte salve le maggiori distanze prescritte dal regolamento d'igiene Locale.

Le edificazioni di nuove strutture di protezione delle colture sono subordinate alla dimostrata impossibilità o inopportunità di utilizzo delle strutture inutilizzate già nella disponibilità delle aziende ed assoggettate a specifici studi della viabilità, con l'individuazione della larghezza delle strade anche in modifica della larghezza delle strade esistenti e studi dell'incidenza del nuovo traffico sulla rete viaria esistente, con l'analisi particolare dei movimenti di andata e ritorno degli automezzi, dell'impatto acustico, della larghezza delle strade e del rapporto drenante con una superficie drenante non inferiore al 60% dell'area di intervento.

Regole particolari da rispettare nell'edificazione delle nuove serre e delle nuove strutture di protezione delle colture:

Punto 01

Finalità ed ambito di applicazione

Al fine di:

- permettere il corretto deflusso delle acque meteoriche;
- mitigare l'impatto paesaggistico;
- limitare la turbativa del microclima;
- risanare l'ecosistema terreno dalla stanchezza;
- evitare danni idraulici ed agroambientali alle proprietà confinanti;

Il presente regolamento si applica in tutte le aree specificatamente individuate nel piano delle regole con apposito simbolo, per la realizzazione delle seguenti strutture di protezione delle colture:

- le serre mobili e/o temporanee;
- i tunnels, e/o ogni altro tipo di copertura;
- arcate di ogni genere.

siano esse/i costruite/i con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno in qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali a barriera sui lati longitudinali), temporanea e/o stagionale (cioè nel periodo compreso fra settembre ed aprile, inclusi) a protezione, anche parziale, delle colture vegetali (vegetanti sul suolo agrario e/o su bancali, con impiego di vasi, di cubetti di torba o di altro substrato) di ogni tipo (idroponiche, aereoponiche, ortaggi, fiori, piante acquatiche, arbusti, cespugli, rampicanti, alberi, vivai, barbatellai, piantonai), i bacini di stoccaggio idrico/irriguo delle colture protette, nel rispetto dei limiti e dei divieti previsti dai seguenti punti.

Punto 02

Obbligo di assoggettamento autorizzativo

Al fine di ottenere il miglior inserimento nell'ambiente circostante, ogni intervento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle prescrizioni illustrate nei successivi punti.

Punto 03

Modalità di allestimento

Le strutture di protezione delle colture di cui al punto 01 dovranno essere realizzate nel rispetto dell'assetto modulare (MODULI PRODUTTIVI) allegato al presente Regolamento.

Punto 04

Distanze dei moduli produttivi dai confini, dalla rete viaria e dal reticolo delle acque di superficie.

I perimetri esterni dei MODULI PRODUTTIVI, di cui al precedente articolo, devono rispettare le seguenti distanze:

- di metri 50 dai confini di proprietà;
- di metri 100 dai cigli delle reti della mobilità: (autostrade, superstrade, tangenziali, strade statali, provinciali, comunali);
- di metri 65 dai cigli delle strade vicinali;
- di metri 200 dalle sponde dei corsi dei fiumi e dei torrenti;
- di metri 150 dalle sponde dei corsi d'acqua del reticolo minore;
- di metri 35 dagli edifici di pertinenza;
- di metri 300 dalle abitazioni di terzi.

Le stesse distanze dovranno essere rispettate anche nel caso di ricostruzione a seguito di rimozione per qualsiasi causa.

Punto 05

Distanze fra i moduli produttivi

I perimetri dei moduli produttivi dovranno distare fra loro non meno di metri 100 al fine di garantire il risanamento dell'ecosistema terreno, introducendo il riposo forzoso con l'obbligo della la rotazione biennale dell'appezzamento di terreno da utilizzare.

Punto 06

Movimenti di terreno coltivo

Sono ammesse operazioni di prelievo e/o riporto del terreno coltivo solo nei casi direttamente connessi alle ordinarie pratiche colturali (aratura, scasso, trapianto, bonifica dell'agroecosistema da pesticidi, da concimi e da stanchezza biochimica) nell'ambito dei vivai e nelle operazioni di formazione dei fossi di raccolta e smaltimento e recapito delle acque meteoriche previo studio di scorrimento/smaltimento, e recapito delle acque in generale (collegamento con punto 10 successivo e normativa precedente).

Punto 07

Mobilità, accessi e strade poderali

Previo studio dettagliato della viabilità di accesso dalle vie pubbliche come da normativa precedente, è ammesso un solo accesso ed una sola uscita dal podere (su cui insistano uno o più moduli produttivi) alla rete stradale e dovranno prevedere tassativamente fasce arboree di

mitigazione e ricontestualizzazione paesistica, con essenze autoctone in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le strade poderali e le piste di servizio interne ai moduli potranno essere realizzate esclusivamente in terra e provviste di equipaggiamento arboreo costituito da filari di specie autoctone posti su entrambi i lati e con alberi posti a distanza non superiore a 5 metri concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Punto 08

Recinzioni

Sono consentite recinzioni solo per la protezione delle piantagioni dei vivai: queste ultime dovranno avere altezza non superiore a metri 1,5, essere trasparenti e di tipo in solo legno

Sono ammesse le delimitazioni di protezione dei sedimi dei moduli con siepi vive di arbusti autoctoni.

Punto 09

Equipaggiamento arboreo dei moduli

Le fasce arboree di mitigazione e di ricontestualizzazione paesistica, previsti nei moduli produttivi, sono obbligatori.

La realizzazione di detto arredo verde dovrà avvenire con la messa a dimora degli alberi (h. min 2,5mt. fuori terra)entro e non oltre il primo riposo vegetativo successivo al rilascio del permesso di costruire e/o autorizzazione.

Le modalità esecutive ed i tempi di realizzazione delle fasce dovrà essere oggetto di apposita progettazione e convenzione.

Tale convenzione dovrà prevedere la garanzia fidejussoria ed il potere sostitutivo da parte dell'A.C. nel caso di mancato rispetto delle condizioni sottoscritte.

Le specie e le dimensioni delle essenze arboree da impiegare, nelle diverse situazioni podologiche, dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale ed inserite nella convenzione.

Punto 10

Raccolta recapito delle acque meteoriche

La rete di sgrondo e di regimentazione dovrà razionalizzare la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; essa dovrà essere dimensionata e strutturata in modo da garantire da inondazioni e/o ristagni, sia il fondo oggetto di coltivazione che i fondi limitrofi posti a valle.

Le acque saranno recapitate nella rete irrigua (se esistente e se sufficiente a sopportare le portate di massima pioggia) in caso contrario dovranno essere previsti pozzi di drenaggio sotterraneo.

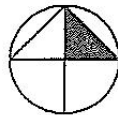
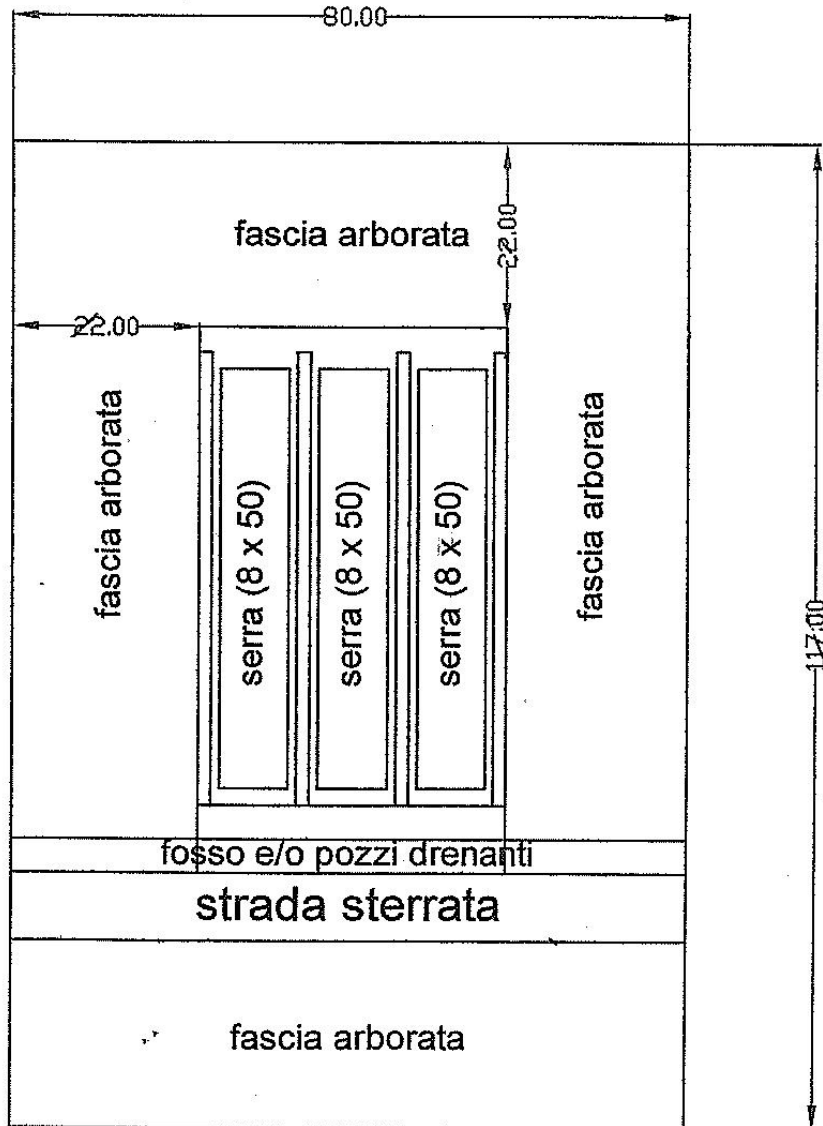
Dovrà essere predisposta idonea relazione idrologica circa le qualità di acque meteoriche da "smaltire" in rapporto tra superficie drenante e superficie coperta.

MODULO BASE

Superficie del modulo: mq (80 x 117) = mq 9.360

Superficie coperta: mq (50,00 x 8,00 x 3) = mq 1.200

Indice di copertura del modulo = mq (1.200/9.360) = 12,8 %



SCALA 1:1000

Capo4. Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto

Art. III.4.4.1. Ambito per la viabilità

Sono incluse in tale ambito le aree destinate alla viabilità nonché i servizi ad essa connessi quali i distributori di carburante e gli autolavaggio con i seguenti indici: Hmax 6m. Cop. max 30%.

Sono escluse tutte le altre funzioni ad eccezione dei pubblici esercizi e delle attività di commercio al dettaglio connesse alla attività di distribuzione carburante e autolavaggio.

Art. III.4.4.2. Ambiti di rispetto

Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici.

Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

Titolo 5. Norme specifiche

Capo 1. Norme sulle attività commerciali

Art. III.5.1.1. Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tabella A		
Tipologia delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150(1)
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	da 151 fino a 1.500 (1)
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	da 151 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.501
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

(1) è prevista la possibilità di ampliamento degli attuali esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita fino alla superficie di vendita complessiva disponibile e dimostrata di mq 2.360,00, intesa quale sommatoria di previsione per l'intero territorio comunale, comunque secondo le prescrizioni del programma triennale per lo sviluppo del commercio regionale.

Art. III.5.1.2. Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui all' art. 5 della L.R. n°1/07, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla D.G.R. 3/07 n° 4502 e s.m.e.i..

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui all' art. 5 della L.R. n°1/07, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla D.G.R. 3/07 n° 4502 e s.m.e.i.. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti“che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico -edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/99.

In nessun caso è consentito il trasferimento senza una nuova autorizzazione.

Art. III.5.1.3. Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare MSP (medie strutture di vendita di prossimità) con tipologia alimentare e non alimentare.

Non è consentito l'insediamento di MSL (medie strutture di vendita di rilevanza locale), GS (grandi strutture di vendita) e CC (centri commerciali).

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'art. 5 del presente titolo.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del P.G.T. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dal P.G.T..

Art. III.5.1.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e di fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica.

I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature ***di Hmin di m. 2,50.***

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. III.5.1.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali ammissibili ai sensi del P.G.T. sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

Lo standard minimo è pari al 100% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione totale, fino al concorrimiento di tale standard. Tale norma non vale per la media struttura di vendita di rilevanza locale per cui la quantità minima di parcheggi (da garantire a standard) è pari al 50%.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T. o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Titolo 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.III.6.1.1. Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati costituiscono la documentazione di riferimento per l'aggiornamento dello studio geologico del territorio comunale relativamente alla componente sismica:

Allegati

- Relazione geologica generale
- Schede censimento pozzi;
- Stratigrafie scavi e sondaggi geognostici;
- Prove penetrometriche dinamiche continue;
- Prospezioni geofisiche;
- D.M. LL.PP. 11 Marzo 1988;
- D.G.R. Schede Regionali per la valutazione del Fa.

Tavole

- Carta Geomorfologia (scala 1:7.500);
- Carta idrogeologica e del sistema idrografico (scala 1:7.500);
- Sezioni idrogeologiche (scala 1: 10.000);
- Carta di prima caratterizzazione geologico-tecnica (scala 1:7.500);
- Carta della Pericolosità sismica locale (scala 1:7.500)
- Carta dei vincoli (scala 1:7.500);
- Carta di sintesi (scala 1:7.500);
- Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (scala 1:7.500).

A tali elaborati il P.G.T. fa riferimento per ogni propria azione urbanistica ed edilizia in quanto parte essenziale ed integrante del P.G.T. stesso.

Titolo 7. Disciplina interpretativa

Nel caso di difformità tra la narrativa illustrativa nelle relazioni esplicative e le prescrizioni contenute nel combinato disposto tra la Carta unica, la Carta del Piano dei servizi e le Norme tecniche di attuazione, prevale il disposto di questi ultimi tre atti.

Titolo 8. Richiami alla normativa regionale

Si richiamano le seguenti indicazioni della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, come modificata da ultimo con la L.R. 4/2008 poiché prescrittive.

- *art. 9 comma 1 bis: la realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.*

Si precisa che il documento di piano ed il piano delle regole non prevedono aree per la sosta dei nomadi.

- *art. 11 comma 4: i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni. L'Amministrazione Comunale provvederà all'istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori presso il settore Urbanistica;*

- *art. 14 comma 4-bis: il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi.*

Si precisa che tutti i piani attuativi e loro varianti previsti dal piano di governo del territorio conformi alle previsioni degli atti del PGT medesimo sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalla L.R.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

- *art. 62 comma 1 bis: la disciplina di cui al comma 1 si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Il piano delle regole definisce le dimensioni massime ed i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento;*

Si prescrive che le dimensioni massime dei suddetti edifici per la manutenzione del territorio rurale-boschivo siano di Slp mq. 16,00 e di altezza esterna non superiore a m. 2,50.

- *art. 98 bis: (Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)*
 - 1. I Comuni individuano gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa e definiscono la disciplina urbanistica cui è in ogni caso subordinato il loro insediamento, con particolare riferimento alla disponibilità di aree per parcheggi, nonché alla compatibilità con le funzioni urbane e con la viabilità di accesso.*
 - 2. Le determinazioni di cui al comma 1 sono operate dai Comuni negli atti del PGT, ovvero, fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, con variante allo strumento urbanistico vigente da assumersi ai sensi dell'articolo 25, comma 1, secondo le fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della Legge Regionale n°23/1997 che trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lettera i).*
 - 3. Nelle more delle determinazioni di cui ai commi 1 e 2 non è consentita l'apertura di nuovi centri di telefonia in sede fissa né la rilocalizzazione dei centri preesistenti.*

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R.