



VARIANTE 2017
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. n. 12 del 11/03/2005

COMUNE DI RANICA



Provincia di Bergamo

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 21 del 15\06\2018

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 30\11\2018

Il Sindaco Mariagrazia Vergani

PIANO DELLE REGOLE
Norme tecniche di attuazione

giugno 2018 - agg.dicembre 2018

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

arch. Viviana Rocchetti; capogruppo.

ing. Dario Vanetti; consulente per gli aspetti connessi alla definizione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

arch. Paolo Crippa; consulente per quanto compete la variante al Piano delle Regole con riferimento ai nuclei storici.

Capo I Aspetti generali	4
1 Premesse e riferimenti	4
1.1 Ambito di applicazione	4
1.2 Articolazione delle norme del Piano delle Regole	4
1.3 Elementi costitutivi il Piano delle Regole	4
1.4 Rapporto con i piani di settore	5
1.5 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole	5
Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche	6
2 Definizione degli indici e parametri edificatori	6
3 Operatività del piano	11
3.1 Modalità di attuazione	11
3.2 Tipi di intervento	11
3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione	12
3.4 Aree ad incremento volumetrico convenzionato	12
Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici	13
4 Destinazione d'uso	13
5 I sistemi funzionali urbanistici	13
5.1 Sistema residenziale	14
5.2 Sistema secondario della produzione	15
5.3 Sistema terziario del commercio e della produzione di servizi	16
5.4 Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi	17
5.5 Sistema ambientale, paesaggistico ed ecologico	18
5.6 Sistema dei servizi	19
6 Mutamento di destinazione d'uso	19
7 Aree per parcheggio privato	20
Capo IV disciplina sistemi degli ambiti territoriali	22
8 Sistema residenziale	22
8.1 Sistema della residenza nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);	22
8.2 Ambiti residenziali di consolidamento	23
8.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE	24
8.4 Verde privato di tutela	25
9 Sistema secondario della produzione	27
9.1 Ambiti produttivi e artigianali	27
9.2 Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale	29
9.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE	30
9.4 Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale	30
10 Sistema terziario del commercio e della produzione di servizi	31
10.1 Ambiti commerciali, terziari e della produzione di servizi	31
10.2 Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi	32
10.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE	33
10.4 Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche	33
11 Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico	34
11.1 Aree agricole di tutela Ambientale	34
11.1.1 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni	35
11.2 Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale	35
11.3 Disciplina dell'agriturismo	36
11.4 Edifici, cascine e nuclei rurali non connessi all'agricoltura afferenti al sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico:	36
11.5 Recinzioni all'interno del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico:	37
Capo V Nuclei di Antica Formazione	38
12 Nuclei di Antica Formazione	38
12.1 Disposizioni di carattere generale	38
12.2 Criteri per l'attuazione degli interventi	39
Conservazione	39
Integrazione	39

Innovazione.....	39
12.3 Articolazione dei gradi di intervento su edifici e spazi aperti	40
GRADO 1 – Restauro (Re).....	40
GRADO 2 – Risanamento conservativo (Rc)	41
GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto architettonico (Ric).....	41
GRADO 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale (Rit).....	42
GRADO 5 – Ristrutturazione urbanistica (Ru).....	43
GRADO 6 Nuova costruzione (Ne).....	43
GRADO 7 Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)	43
GRADO 8 Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente (Ria)	44
GRADO 9 Innovazione e trasformazione per l'adeguamento ambientale(Ina).....	44
13 Edifici di valore storico e documentario esterni ai Nuclei di Antica Formazione	44
Capo VI Norme specifiche	45
14 Strade e percorsi.....	45
14.1 Infrastrutture per la viabilità.....	45
14.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico.....	45
15 Aree di pregio ambientale	45
15.1 Parco Regionale dei Colli di Bergamo.....	45
15.2 PLIS	46
15.3 Tutela e sviluppo del verde	46
15.4 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua.....	46
15.5 Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.....	47
16 Disposizioni per i sottotetti	47
17 Disposizioni per gli impianti di erogazione di carburante aperti al pubblico	48
18 Vincoli specifici e fasce di rispetto.....	49
18.1 Tutela dei pozzi di acqua potabile.....	50
18.2 Aree bonificate e da bonificare.....	51
18.3 Prevenzione rischio gas Radon	51
18.4 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.....	52
19 Norme finali e transitorie	52
19.1 Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.....	52
19.2 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di ambito territoriale del Piano delle Regole.....	53
19.3 Edifici esistenti ricadenti in ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.....	53
19.4 Deroghe	53
19.5 Norme Finali.....	53
Capo VII Aspetti commerciali.....	54
20 Ambito di applicazione e definizioni.....	54
20.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	54
20.2 Correlazione dei procedimenti	55
21 Previsioni per le attività commerciali	55
21.1 Esercizi di vicinato.....	55
21.2 Medie strutture di vendita.....	56
21.3 Grandi strutture di vendita.....	56
21.4 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale.....	56
21.5 Nuclei di Antica Formazione	57
Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	58
22 Norme geologiche di piano	58
22.1 Indirizzi generali	58
22.2 Prescrizioni in ordine agli aspetti geologici.....	58
22.3 Prescrizioni in relazione all'aspetto sismico	58
Capo IX Sostenibilità	59
23 Sostenibilità degli interventi ed incentivi.....	59
24 Disciplina delle serre bioclimatiche, dei tetti verdi e altri sistemi passivi	59

Capo I Aspetti generali

1 Premesse e riferimenti

1.1 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, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il 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 PGT.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del PGT 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.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.2 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Nuclei di Antica Formazione.

Capo VI Norme specifiche

Capo VII Aspetti commerciali.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo IX Sostenibilità.

1.3 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

Tavole

18 Disciplina del territorio – 1:5.000/1:2000

19 Disciplina dei nuclei di antica formazione – 1/2000

Relazione Illustrativa - testo

Norme tecniche di attuazione (Nta) - testo

1.4 Rapporto con i piani di settore

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.5 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

St – Superficie territoriale: (mq)

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un piano attuativo o ad un intervento unitario una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

Sf – Superficie fondiaria: (mq)

È la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla Sf quale si applicano gli indici If e Uf.

Area di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

Ai fini del computo della capacità edificatoria, le aree di pertinenza devono essere contigue ed appartenenti ai medesimi ambiti funzionali urbanistici, così come descritti all'art. 8 delle presenti Norme. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni e decade a seguito di variazione della destinazione di zona o delle prescrizioni d'intervento riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. La possibilità di trasferimento volumetrico può comportare un incremento non superiore al 15% dell'indice fondiario di zona.

Di tale vincolo sarà stipulata e trascritta convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo sui registri della proprietà immobiliare.

Per le costruzioni esistenti viene verificata, all'atto della presentazione di titolo abilitativo, l'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal Piano delle Regole.

In caso di frazionamento successivi alla data di adozione del presente PGT, i 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 presente articolo ed in base ai nuovi indici di piano, all'edificio ed agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi costituiti da appezzamenti anche non contigui secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del PGT.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo, salvo variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dal Piano delle Regole

It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St)

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

Sc – Superficie coperta (mq)

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio.

Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 2,00 dalle facciate. La parte eccedente i m. 2,00 verrà computata nella superficie coperta. Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 4, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Sono altresì esclusi i manufatti da giardino e altri manufatti accessori, laddove esclusi dalla Slp, i muri di sostegno e di recinzione, i movimenti terra.

Rc – Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($Rc = Sc / Sf \times 100$).

Scs Superficie di occupazione del sottosuolo

La superficie di occupazione del sottosuolo è la proiezione sul piano di spicco della porzione di fabbricato situata al di sotto dello stesso.

Sono escluse le parti di costruzioni interrato munite di giardino pensile calcolabile ai fini della determinazione della superficie drenante ai sensi del R.L.I..

La superficie di occupazione del sottosuolo si calcola al netto delle intercapedini, delle scale e delle rampe di accesso nonché di manufatti di fondazione purché esterni alla proiezione della porzione di edificio soprastante.

Nella superficie di occupazione del sottosuolo è sempre computata la superficie coperta.

Ros - Rapporto di occupazione

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie di occupazione del sottosuolo dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($R_o = Scs / Sf \times 100$).

Superficie scoperta e drenante

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

- 30 % nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni 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, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) i interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti compresi nelle 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.

SLP – Superficie Lorda di Pavimento (mq):

Somma delle superfici di tutti i piani abitabili o agibili realizzati fuori terra, sottosuolo, anche mediante la creazione di soppalchi e sottotetti con altezza interna media ponderale superiore a 1,20 m.

La suddetta superficie deve essere calcolata al lordo di tutte le murature interne e perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a- i porticati e pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso pubblico;
- b- i balconi e le terrazze;
- c- i portici e le logge, computati singolarmente, purché contenuti nel 10% della superficie coperta;
- d- i locali accessori interamente interrati, quali cantine, depositi, autorimesse, ecc.;
- e- i volumi tecnici funzionali agli impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- f- le seguenti superfici lorde, entro il limite complessivo del 15% della Sc:
 - vani scala, computati per ogni livello di piano, e ballatoi residenziali, computati singolarmente, comuni ad almeno quattro unità immobiliari;
 - vani ascensore;

I locali accessori parzialmente interrati, quali cantine, depositi, autorimesse, ecc. sono computati nel calcolo della Slp proporzionalmente alla parte degli stessi posta al di sopra del piano di spiccato (H interna fuori terra / H interna totale).

Per la destinazione residenziale, al fine del calcolo del contributo di costruzione non sono computate le superfici dei sottotetti non accessibili o accessibili esclusivamente a mezzo di scala retrattile o amovibile.

V – Volume degli edifici (mc)

Si considera volume di un edificio la superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza effettiva dei locali, compresi i solai interpiano.

Piano di spiccato

Il piano di spiccato è determinato dalla media delle quote altimetriche del terreno, così come esistente all'atto della presentazione del progetto, misurate in corrispondenza di tutti gli spigoli dell'edificio di progetto.

Ai fini della determinazione del piano di spiccato non si terrà conto di movimenti di terra avvenuti successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

H – Altezza degli edifici (m)

L'altezza dei fabbricati viene misurata dal piano di spiccato fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano in tutto o in parte abitabile o all'intradosso della gronda nel caso questa fosse più alta. Nel caso di solaio di copertura o di gronda inclinati verrà considerato il punto medio degli stessi.

Nelle zone produttive l'intradosso del solaio di copertura verrà calcolato all'imposta delle strutture del solaio stesso.

Potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici e di altre speciali attrezzature ed impianti di carattere produttivo.

Dc – Distanza dai confini (m)

E' la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non sono subordinati alla verifica della distanza dai confini i manufatti, gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

De – Distanza tra edifici (m)

Rappresenta la minima distanza, misurata perpendicolarmente ai fronti, fra pareti finestrate di edifici antistanti. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano quando almeno una parete sia, in tutto o in parte, finestrata. In caso di pareti antistanti relative allo stesso edificio, si applicano qualora la distanza tra le pareti sia inferiore al doppio della larghezza delle pareti stesse.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento sono soggetti alla distanza minima assoluta di m. 10 da pareti di edifici antistanti. In caso di altezze maggiori di 10 m, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente periodo nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati, con l'esclusione degli edifici posti all'esterno del comparto oggetto di intervento.

Non sono subordinati alla verifica della distanza tra edifici i manufatti, gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

Ds – Distanza dalle strade (m)

Per distanza dalle strade si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m 2,00) e il confine della strada indipendentemente dalla altezza delle costruzioni.

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

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclopedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è sempre prescritta una distanza minima di 5 m.

È facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

3 Operatività del piano

3.1 Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

I progetti di interventi edilizi assentibili a mezzo di permesso di costruire convenzionato proposti da privati devono essere corredati da impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, sottoscritti in forma pubblica, che prevedano:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e/o necessarie all'insediamento, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione;
- cessione delle e aree per servizi pubblici previste dal piano nell'ambito della proprietà interessata dall'intervento, anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai fabbisogni minimi di aree a standard urbanistico definiti dall'art. 3.2 del Piano dei Servizi. In caso di mancata individuazione di specifici servizi nell'area di proprietà, il dimensionamento dovrà rispondere ai sopra citati parametri di cui all'art. 3.2 del Piano dei Servizi
L'attuazione dei singoli interventi, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere da abbinare alle previsioni connesse alla realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse generale per la collettività, assumendo come primo riferimento il Programma triennale opere pubbliche e il Piano dei Servizi.
È ammessa la monetizzazione, alternativa alla cessione, in caso di mancata previsione specifica di aree a servizi nell'area oggetto di intervento e fino al raggiungimento dei succitati fabbisogni minimi previsti dal Piano dei Servizi.
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Gli atti unilaterali e le convenzioni urbanistiche sono predisposti secondo uno schema tipo approvato preventivamente dal Comune.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05.

Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

3.2 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n. 12/2005.

Il piano prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico -architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al capo V, delle presenti Nta.

3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo sistema funzionale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

3.4 Aree ad incremento volumetrico convenzionato

Al fine di consentire la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano Opere Pubbliche, ove i sedimi delle opere pubbliche ivi previste incidono su aree private già edificate appartenenti ai sistemi Residenziale, Secondario della produzione o Terziario del commercio e della produzione di servizi, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e delle Aree soggette a progettazione unitaria con volumetria definita, l'Amministrazione Comunale può avvalersi della facoltà di cessione gratuita, con la concessione di un diritto edificatorio compensativo fino al doppio dell'indice fondiario I_f previsto dal Piano delle Regole per l'area oggetto di acquisizione, da applicarsi alla superficie oggetto di cessione e da trasferire al lotto residuo di proprietà, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano del Regole.

Il diritto edificatorio generato può altresì essere ceduto a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dal Comune e trasferito su altri lotti del medesimo sistema, in deroga ai limiti di edificabilità previsti dal Piano delle Regole.

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono, in termini generali, coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT; il Piano delle Regole individua specifici ambiti territoriali entro i quali si ritiene necessario porre limitazioni alla quota delle destinazioni complementari in ordine al perseguimento degli obiettivi generali del PGT, in particolare con riferimento ai Nuclei di Antica Formazione di cui al Capo V e all'art.8.1 delle presenti Nta.

5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- residenziale;
- secondario della produzione
- terziario del commercio e della produzione di servizi;
- paesaggistico, ambientale ed ecologico;
- dei servizi.

Il Piano delle Regole, per alcuni sistemi funzionali urbanistici, determina quote o dimensioni massime relativamente alle destinazioni complementari e accessorie al fine di non snaturare le condizioni e gli equilibri attuali del contesto socio-urbanistico; in tal caso le norme definiscono destinazioni d'uso subordinate a specifiche regolamentazioni e le procedure che garantiscono i necessari livelli di flessibilità nella loro individuazione.

Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12, individua le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale urbanistico considerato.

Le Norme indicano le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non esplicitamente escluse sono sempre ammesse.

Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi commi del presente articolo trovano una più specifica articolazione, ove necessario, nelle norme dei sistemi urbanistici.

Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente);
- ufficio connesso ad attività commerciale;
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente).

La funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari né in termini di usi né in termini percentuali, in quanto le funzioni connesse pur consentendo usi diversi rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale.

Non è quindi consentito ampliare la quota di funzioni connesse oltre ai limiti stabiliti al successivo comma:

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % del volume o della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

Con cadenza biennale l'Amministrazione Comunale può delineare un bilancio delle funzioni insediate e delle tendenze insediative in atto. A seguito di tale bilancio di verifica, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso complementari e dei limiti dimensionali delle singole attività insediabili nei diversi sistemi funzionali urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove attività manifestatesi nella realtà socio-economica, specificando e precisando la relativa normativa urbanistica, con specifico riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità.

Tale aggiornamento ed adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali e quelle escluse, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica.

5.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

- la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme del sistema funzionale urbanistico (destinazioni regolate):

- servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- negozi di vicinato e magazzini funzionalmente connessi, questi ultimi per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- ricettivo (alberghi, ostelli, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, ecc.);
- uffici pubblici, uffici privati e studi professionali;
- centri di formazione e scuole private;
- artigianato di servizio fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e attività artigianale non di servizio;
- commercio in forma di media e grande superficie di vendita, fatte salve le autorizzazioni esistenti;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- pubblici esercizi, discoteche;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 Sistema secondario della produzione

Destinazione d'uso principale:

- produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Destinazione d'uso complementare:

- produzione di prototipi, di beni e servizi;
- laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- commercio di vicinato;

- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- attrezzature per l'autotrasporto;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- impianti tecnologici.
- attività professionali;
- artigianato di servizio;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative, sportive;
- ospitalità per addetti e clienti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale autonoma;
- commercio di vicinato in forma aggregata (centro commerciale), medie e grandi superfici di vendita;
- attività di cash&carry;
- commercio all'ingrosso con Slp maggiore di 500 mq;
- attività paracommerciali;
- turistico-ricettivo;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche,
- depositi di materiali a cielo aperto;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali

5.3 Sistema terziario del commercio e della produzione di servizi

Destinazione d'uso principale:

- attività commerciali, anche in forma di media superficie di vendita, e magazzini connessi, secondo le definizioni di cui alla legislazione vigente;
- strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport;
- pubblici esercizi;
- attrezzature ricettive quali alberghi e simili con relativi servizi integrati.
- impianti per attività ortoflorovivaistiche

Destinazione d'uso complementare:

- attività terziarie, direzionali;
- artigianato di servizio, attività paracommerciali;
- Attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati;
- Attività fieristiche e congressuali;
- cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;

- servizi pubblici e privati;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- residenza speciale collettiva – residence;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione industriale e attività artigianale non di servizio;
- grandi superfici di vendita
- medie strutture di vendita alimentare con superficie di vendita superiore ai 300 mq
- medie strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita superiore ai 600 mq
- Residenza ordinaria;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- depositi e magazzini, senza attività commerciale o artigianale connessa, con SIp maggiore di 500 mq;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- attività di cash&carry;
- commercio all'ingrosso con SIp maggiore di 500 mq;
- attività agricole e di allevamento degli animali.

5.4 Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi

Destinazione d'uso principale:

- attività commerciali, anche in forma di media superficie di vendita, e magazzini connessi, secondo le definizioni di cui alla legislazione vigente;
- strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport;
- pubblici esercizi;
- attrezzature ricettive quali alberghi, e simili con relativi servizi integrati.

Destinazione d'uso complementare:

- attività terziarie, direzionali;
- artigianato di servizio, attività paracommerciali;
- Attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati;
- Attività fieristiche e congressuali;
- cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- servizi pubblici e privati;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- residenza speciale collettiva – residence, con esclusione del piano terreno dei fabbricati;
- Residenza, con esclusione del piano terreno dei fabbricati;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione industriale e attività artigianale non di servizio;
- grandi superfici di vendita
- medie strutture di vendita alimentare con superficie di vendita superiore ai 300 mq
- medie strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita superiore ai 600 mq
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- depositi e magazzini, senza attività commerciale o artigianale connessa, con Slp maggiore di 500 mq;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- attività di cash&carry;
- commercio all'ingrosso con Slp maggiore di 500mq;
- attività agricole e di allevamento degli animali.

5.5 Sistema ambientale, paesaggistico ed ecologico

Destinazione d'uso principale:

- di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature;
- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso complementari:

- attività agricola
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;

- ogni tipo di attività commerciale, terziaria e dei servizi non connessa alla conduzione agricola dei fondi
- la produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola.

5.6 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio
- attività agricole non economiche finalizzate alla salvaguardia ambientale con tecniche di agricoltura biologica e tradizionale (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

6 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato dall'articolo 3.4. nelle norme del Piano dei Servizi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i 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 D. Lgs. 114/1998, anche in caso di trasferimento da una localizzazione all'altra all'interno del territorio comunale.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o stabilita con atto di pianificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7 Aree per parcheggio privato

Si considerano come parcheggi privati interni gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

In caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio; tale dotazione deve essere pari ad almeno 12,50 mq per stallo, al netto degli spazi di manovra.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata realizzazione, calcolata sulla scorta del valore dell'area e degli oneri realizzativi, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree e della realizzazione del parcheggio. L'Amministrazione comunale utilizzerà le risorse così ricavate per la realizzazione di parcheggi pubblici individuati dal Piano dei Servizi nella medesima area di gravitazione territoriale dei parcheggi monetizzati, costituendo a tal fine un apposito capitolo di spesa.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno tendenzialmente essere realizzate entro terra o inserite nel corpo principale.

Capo IV disciplina sistemi degli ambiti territoriali

8 Sistema residenziale

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono quelle ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in quattro specifiche zone:

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;
- Ambiti residenziali di consolidamento
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita NE
- Verde privato di tutela

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

8.1 Sistema della residenza nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico così come individuato negli elaborati di PGT.

La regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico nei NAF sono definiti al Capo V delle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SLP superiore a 150 m².

Sono ammessi i pubblici esercizi.

E' escluso l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della volumetria complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile emergente per intero dal suolo (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota.

Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni specifiche: il produttivo in forma tradizionale; le stazioni di erogazione di carburanti e di lavaggio; i depositi e i magazzini con SLP superiore a 150 mq; le discoteche; le sale da gioco.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.

8.2 Ambiti residenziali di consolidamento

Comprendono le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in caso di nuova Slp superiore a 750 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'art. 3.1 delle presenti norme.

Di seguito vengono riportati i parametri urbanistici distinti per ogni sotto ambito:

Tipo A

If	1,30 mc/mq
Rc	1/3
Ro s	2/3
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	9,00 m

Tipo B

If	1,10 mc/mq
Rc	1/3
Ro s	2/3
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	9,00 m

Tipo C

If	1,10 mc/mq
Rc	1/4
Ro s	1/2
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	6,50 m

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

All'interno degli ambiti residenziali di consolidamento di cui al presente ed al successivo comma, nelle aree pertinenziali di superficie scoperta pari ad almeno 150 mq, non vengono computati ai fini del

calcolo della slp i manufatti da giardino con superficie massima di 5 mq e altezza 2,5 m. Sono fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1 al PGT, eccedenti l'indice fondiario previsto per la zona, è ammesso un ampliamento una tantum del 5% del volume esistente, purché non associato ad interventi sull'edificio esistente riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Parimenti, l'ampliamento una tantum di cui al presente comma non è associabile a interventi di demolizione e ricostruzione di tutto o parte dell'edificio.

8.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere sono soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato di cui al precedente art. 3.1, esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambi i casi, alle quantità stabilite all'art. 3.2 del piano dei servizi.

In assenza della convenzione urbanistica in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema residenziale sono i seguenti, ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme, le destinazioni ed i parametri della zona residenziale di consolidamento:

	Localizzazione	St indicativa (mq)	Slp (mq)	Destinazione e urbanistica	Abitanti teorici	Prescrizioni specifiche	Servizi e attrezzature pubbliche
NE1	via Zanino Colle	2.800	400	Residenza	8		
NE2	via San Luigi	2.860	200	Residenza	4	Realizzazione Slp aggiuntiva dopo il termine lavori recupero edificio esistente	Parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto
NE3	via Matteotti	2.780	1.200	Residenza	24		Percorso ciclopedonale di collegamento con la Via Adige. Parcheggio pubblico in via Matteotti di almeno 10 posti auto
NE4	via Monte Bianco	1.725	630+ esistente	630 mq residenza – terziario esistente	12	Intervento di demolizione del fabbricato esistente. Nuova costruzione con Slp pari all'esistente per la porzione a nord della nuova strada; nuova costruzione residenziale di 630 mq slp per la porzione a sud.	Prolungamento di Via Monte Bianco fino a Via Redipuglia. Obbligo reperimento parcheggi pubblici nella misura prevista dal Piano dei Servizi

NE9	via Manzoni	3.740	1600	Residenza	32	intervento di demolizione dei fabbricati esistenti e cambio di destinazione funzionale: da produttivo a residenza.	previsione di parcheggi e pista ciclopedonale
NE 10	via Ariosto	1.040	450	Residenza	9	La perimetrazione della NE è indicativa: il nuovo edificio dovrà disporsi in aderenza ai fabbricati esistenti e la conformazione planivolumetrica dovrà essere coerente col complesso edilizio di cui costituisce ampliamento.	
NE 11	via G.B. Gavazzeni	1.081	Volume (mc): non superiore all'esistente	Residenza, terziario, commercio di vicinato	non vi è aumento del peso insediativo	L'intervento potrà prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche con diverso sedime, senza incrementi volumetrici. L'altezza massima non potrà essere superiore a 9 m.	Da definire in sede di presentazione del Piano di recupero.

8.4 Verde privato di tutela

Le tavole del Piano delle Regole individuano le aree che, qualora anche non soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Se non diversamente indicato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze per la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per gli impianti tecnologici e nel soprasuolo di serre fisse.

La realizzazione di dette opere è ammessa alle seguenti condizioni:

- che non venga superato un rapporto di occupazione del suolo (Ros) superiore al 10% dell'area considerata al netto della parte di sedime degli edifici esistenti;
- che venga rispettato l'impianto del giardino;
- che venga evitato l'abbattimento di essenze pregiate e risulti prevista la sistemazione a verde delle coperture dei locali interrati.

Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 10 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve, di norma, comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiore a 15 cm.

Nel centro e nei nuclei storici gli interventi ammessi sono regolati dalle specifiche norme di dettaglio riportate al Capo V; in tali aree il progetto dovrà documentare l'evoluzione storica degli edifici e del giardino con il relativo impianto arboreo.

9 Sistema secondario della produzione

La destinazione d'uso principale (produzione) e le complementari sono quelle ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema secondario della produzione in quattro specifiche zone o ambiti:

- Ambiti produttivi e artigianali
- Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale.
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria - NE
- Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

9.1 Ambiti produttivi e artigianali

Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 5.2 delle presenti NA.

Le ditte artigiane nelle zone di produzione tradizionale possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività artigianale principale. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in caso di nuova SLP superiore a 1.500 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'art. 3.1 delle presenti norme.

I limiti massimi di edificazione sono:

Uf	0,7 mq./mq. inclusa la porzione residenziale
Rc	60 %
Ros	60 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	m. 9,00

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del custode o del proprietario, con una slp massima di 120 mq da computarsi nell'indice di utilizzazione fondiaria.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SLP esistente, regolarmente assentita, senza incremento di Sc, subordinatamente alla presentazione di un

Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.

Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate precedentemente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, in caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale è ammesso, fatti salvi i restanti parametri, il raggiungimento dei seguenti parametri premiali:

Uf = 0,9 m²/m²

Rc = 65 %

Ros = 70%

Nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia reperita la quota di parcheggi riferita all'intero lotto;
- la convenzione preveda la realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale, attraverso interventi diretti sugli elementi fisici del lotto o delle aree circostanti e/o sui processi produttivi dell'insediamento, miranti alla riduzione delle emissioni inquinanti, al contenimento dei consumi energetici e all'inserimento paesaggistico, con raggiungimento di parametri migliorativi rispetto ai minimi di legge, il cui costo documentato sia commisurato al valore dell'incremento di SLP eccedente i limiti consentiti degli indici ordinari;
- sia registrato e trascritto sull'intero complesso un vincolo di destinazione industriale e artigianale della durata di 10 anni.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3,00 metri.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

Possono essere ammesse altezze dei corpi di fabbrica superiori a quelle massime consentite nel presente articolo per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste.

Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora questi ultimi risultino localizzati in fregio a strade extraurbane e urbane di quartiere, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato, nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione residenziale o lungo la pubblica via, la permanenza di

tali depositi è subordinata alla realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Nelle zone di produzione tradizionale almeno il 15 % dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio deve essere destinato a verde alberato, al fine di costituire quinte filtranti e di mascheramento.

Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.

In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere:

- sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere;
- sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi;
- barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

9.2 Salvaguardia dell'ambito produttivo centrale

Obiettivo del PGT è il mantenimento della integrità e la valorizzazione del complesso industriale collocato nel centro di Ranica le cui eventuali trasformazioni potranno essere attuate tramite un Programma Integrato di Intervento finalizzato alla articolazione del complesso sempre afferente alla zona della produzione tradizionale.

Il PII dovrà analizzare lo stato dei fabbricati esistenti, individuando gli edifici di interesse di archeologia industriale da sottoporre a recupero e quelli subordinati ad interventi di demolizione e ricostruzione.

Non sono ammessi incrementi di slp e di Superfici coperte rispetto a quelle esistenti al momento della adozione del PGT.

H max dei fabbricati di nuova costruzione: 7 m

Il PGT auspica l'insediamento di attività produttive ad elevato valore tecnologico e la promozione di nuove aziende attraverso il sostegno allo start up.

L'intervento dovrà garantire l'assolvimento del fabbisogno dei servizi all'interno del recinto produttivo e un miglioramento delle valenze ambientali e paesaggistiche, soprattutto con riferimento al rapporto con il PLIS e la Roggia Serio.

In assenza di PII sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo; non sono ammessi, in assenza di PII approvato, frazionamenti delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme e cambi di destinazione d'uso.

Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali. In ogni caso la superficie di vendita non potrà superare i 150 mq. con riferimento all'intero complesso.

9.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere sono soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato di cui al precedente art. 3.1, esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambi i casi, alle quantità stabilite all'art. 3.2 del piano dei servizi.

In assenza della convenzione urbanistica in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema secondario della produzione sono i seguenti, ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme, le destinazioni ed i parametri della zona della produzione tradizionale:

	Localizzazione	St indicativa (mq)	Slp (mq)	Destinazione urbanistica	Prescrizioni specifiche	Servizi e attrezzature pubbliche
NE5	via Redipuglia	3.145	2.758	Terziario, Produttivo		
NE6	via Locatelli	6.086	3.600	Produttivo min 40%, Terziario max 60%, esercizi vicinato max 10%	Completamento del Piano di Lottizzazione approvato con Del. C.C. 13 del 16/03/2004, conformemente al disegno di suolo ivi previsto.	Completamento anello viabilità carrale e relativi parcheggi (almeno 40 posti auto). Prolungamento pista ciclopedonale lungo la Via Viandasso

9.4 Ambiti produttivi incompatibili con il contesto ambientale

Il Piano delle Regole individua insediamenti di produttivo tradizionale isolati in area agricola, di interesse paesistico/ambientale o residenziale da ritenersi in contrasto con i caratteri ambientali del contesto.

Per tali insediamenti, pur essendo confermata le destinazioni del sistema secondario della produzione, fino all'attuazione degli interventi di cui al successivo periodo, sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, previa demolizione delle parti prive di titolo abilitativo, con l'esclusione di frazionamenti delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme e cambi di destinazione d'uso

Le attività insediate alla data di adozione del PGT, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale con ampliamenti "una tantum" del 20% della SLP esistente regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, purchè vengano rispettati i seguenti limiti:

Uf 0,9 mq./mq. inclusa la porzione residenziale

Rc 60 %

L'intervento di ampliamento è subordinato alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca il reperimento delle necessarie aree per servizi riferite alla quota di ampliamento, ovvero la monetizzazione delle stesse solo in caso di comprovata impossibilità.

10 Sistema terziario del commercio e della produzione di servizi

Il Piano delle Regole articola il sistema terziario del commercio e della produzione di servizi nel modo seguente:

- Ambiti commerciali, terziari e della produzione di servizi;
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi;
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita – NE.
- Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

10.1 Ambiti commerciali, terziari e della produzione di servizi

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come zona commerciale e della produzione di servizi Sono consentiti interventi di nuova costruzione e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Le funzioni principali e quelle complementari sono indicate all'articolo 5.3

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in caso di nuova SLP superiore a 500 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'art. 3.1 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf	0,7 mq/mq,
Rc	50%
Ros	60%
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	m. 9

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del custode da computarsi nell'indice di utilizzazione fondiaria.

In ogni caso alla residenza del custode non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 120 mq. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento commerciale e contestualmente o successivamente ad esso.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione

risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Le aree di parcheggio all'aperto devono essere adeguatamente alberate in ragione di un albero ogni 4 posti auto.

10.2 Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi

Il PGT individua uno specifico sottosistema funzionale urbanistico afferente al commercio, terziario e della produzione urbanistico finalizzato alla rigenerazione dei tessuti insediativi di Via Marconi.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Le funzioni principali e quelle complementari sono indicate all'articolo 5.4

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in caso di nuova SIp superiore a 100 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'art. 3.1 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf	0,7 mq/mq,
Rc	55%
Ros	70%
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	m. 10,50

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

Al fine di garantire la compatibilità con i livelli di pressione acustica ammessi nel sottosistema, la destinazione funzionale residenziale è ammessa esclusivamente al primo piano fuori terra e oltre; sono fatte salve le destinazioni esistenti regolarmente autorizzate.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Le aree di parcheggio all'aperto devono essere adeguatamente alberate in ragione di un albero ogni 4 posti auto.

10.3 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita - NE

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere sono soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato di cui al precedente art. 3.1, esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambi i casi, alle quantità stabilite all'art. 3.2 del piano dei servizi.

In assenza della convenzione urbanistica in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema del commercio e della produzione di servizi sono i seguenti, ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme, le destinazioni ed i parametri della zona commerciale, terziaria e della produzione dei servizi o, nel caso, del sottosistema del progetto urbanistico di Via Marconi:

	Località	St indicativa (mq)	Slp (mq)	Destinazione urbanistica	Prescrizioni specifiche	Servizi e attrezzature pubbliche
NE7	via Marconi	950	665	Terziario, commerciale, residenza		
NE8	via Marconi	1.530	1.080	Terziario, commerciale, residenza		

10.4 Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche

Il Piano delle Regole individua le zone destinate all'orto coltura e alla floricoltura nella quale già risultano insediati serre e vivai.

È consentita la realizzazione di serre e di piccole costruzioni al servizio dell'attività florovivaistica e servizi privati.

Indici e parametri urbanistici-edilizi:

Per le serre viene prescritto un rapporto massimo di copertura di 70%, di cui l'1% potrà essere utilizzato per le piccole costruzioni di servizio.

Le previsioni del piano troveranno attuazione mediante interventi diretti in applicazione del loro regime di legge.

11 Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico

Il Piano delle Regole articola il sistema ambientale agricolo in tre specifiche zone entro le quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R. 12/2005:

- Aree agricole di tutela ambientale;
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

Le funzioni compatibili sono precisate nei seguenti articoli

11.1 Aree agricole di tutela Ambientale

Il Piano delle Regole individua le zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola finalizzate alla salvaguardia di uno degli ultimi lembi di area agricola caratterizzati da continuità e unitarietà presenti in Ranica.

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti corsi d'acqua con frange boscate, vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi particolarmente con particolare attenzione all'impianto vegetazionale e colturale, e della valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale presenti.

Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

Possono essere assentiti interventi aventi ad oggetto edifici residenziali esclusivamente destinati alle abitazioni dei soggetti di cui agli artt. 59 e 60 della L. reg. n. 12/2005 e s.m. e i. nel rispetto dei seguenti indici:

If 0,01 mc /mq

H 6

DC 5

DE 10

Le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, non potranno comportare il superamento di un rapporto di copertura dell'1% della superficie aziendale compresa nel territorio comunale, ed in ogni caso con una superficie coperta non superiore a 300 mq.

Gli interventi possibili, in applicazione dei suddetti indici, sono ammessi solo alle condizioni di cui all'art. 60 della L. reg. n. 12/2005 e s. m e i..

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri dell'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.

11.1.1 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni

Agli edifici residenziali e produttivi, nonché per gli edifici appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le sole norme generali indicate al precedente articolo 11.1.

La distanza dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 “linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale” par. 13.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale.

La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo previste dal PGT stesso, previa verifica della effettiva compatibilità igienica.

Gli allevamenti di tipo familiare saranno soggetti alle prescrizioni dell'ASL.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

11.2 Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale

Gli elaborati di PGT individuano le aree soggette ad interventi di rinaturalizzazione destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente e la formazione di connessioni e corridoi ecologici. Le modalità di intervento, per le porzioni inserite nelle fasce di tutela del reticolo idrico, saranno definite in accordo con l'ente gestore del corso d'acqua.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali o per interventi di regimazione idraulica o di stabilizzazione geotecnica.

Le fasce hanno finalità di connessione ambientale, corridoi ecologici, rinaturalizzazione e mitigazione ambientale e paesaggistica delle infrastrutture.

Nelle fasce di rispetto e tutela ambientale individuate negli elaborati di PGT non sono ammesse edificazioni di alcuna sorta quali serre o altri edifici strumentali alla attività agricola, fatta eccezione per i manufatti per la regolazione delle acque. Sono fatti salvi i manufatti esistenti regolarmente autorizzati.

Per le aree scoperte, i giardini privati e gli spazi pubblici ricadenti in questi ambiti, è fatto obbligo garantire la continuità dei corridoi ecologici, attraverso la piantumazione e la costituzione di siepi arbustive.

In tali ambiti dovranno essere ricomposti i filari e le siepi atti a definire il tessuto tradizionale della maglia agraria e a costituire idoneo habitat per l'avifauna.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Fatti salvi gli interventi relativi ai corsi d'acqua previsti dai vigenti Regolamenti relativi al Reticolo Idrico Minore, non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale

cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica.

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri degli ambiti boscati sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.

11.3 Disciplina dell'agriturismo

Nelle zone del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico è ammessa l'attività agrituristica.

L'attività agrituristica è regolata dalle norme e regolamenti regionali vigenti, nonché per le aree ricadenti nel Parco Regionale dei Colli di Bergamo dalle norme del PTC.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi del PGT, l'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale; il Piano delle Regole promuove l'esercizio delle attività di agriturismo in primo luogo attraverso il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 55 comma 1 della L.r.31/2008.

Il progetto di intervento, nel rispetto dei contenuti del Regolamento Regionale 4 del 6.05.2018, dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro).

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e di miglioramento attraverso, eccezionalmente, ampliamenti quando necessari all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, a condizione che gli stessi siano comprovati da motivate criticità strutturali, siano ben mitigati nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie ed elementi architettonici, nonché materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo.

Al fine di incentivare il riuso dei fabbricati esistenti gli ampliamenti non possono essere superiori al 10% del volume esistente alla data di adozione del PGT.

11.4 Edifici, cascine e nuclei rurali non connessi all'agricoltura afferenti al sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico:

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli. Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per tali edifici gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo V delle presenti Nta.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopraddetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

L'area di pertinenza deve essere compresa entro il limite di 4 volte la superficie coperta dell'edificio esistente e/o recuperato.

11.5 Recinzioni all'interno del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico:

Le recinzioni sono vietate, ed eccezione dei seguenti casi:

- lungo la viabilità;
- a delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

In tali casi, dovranno essere prive di fondazione continua e di elementi murari in elevazione.

La tipologia di recinzione dovrà essere oggetto di valutazione da parte della Commissione per il paesaggio.

Capo V Nuclei di Antica Formazione

12 Nuclei di Antica Formazione

12.1 Disposizioni di carattere generale

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, determina il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione del Comune di Ranica.

Sugli edifici e nei luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, in relazione ai criteri di intervento di cui al successivo art. 12.2 ed ai specifici gradi di intervento determinati negli elaborati del Piano delle Regole e descritti al successivo art. 12.3.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi storici e architettonici.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia.

Nel Nuclei di Antica Formazione, con esclusione degli edifici soggetti a Grado 1, è ammessa, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio.

Possono essere realizzati tramite permesso di costruire convenzionato, previo giudizio di globalità, interventi che prevedono l'applicazione delle possibilità operative previste dal grado immediatamente precedente o immediatamente successivo a quello prescritto dagli elaborati del Piano, purché le modifiche siano comunque orientate al perseguimento degli obiettivi generali del grado di intervento previsto.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità o meno dell'intervento considerato, mediante la valutazione analitica degli aspetti edilizi, igienici, urbanistici, storico culturali, architettonici. Esso è attivabile nel caso in cui maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione) siano tali da giustificare l'applicazione.

Per i soli edifici assoggettati al grado di intervento 4 e per gli edifici ricompresi in ambiti assoggettati a grado di intervento 8, possono essere realizzati tramite permesso di costruire convenzionato interventi finalizzati all'adeguamento ambientale degli edifici e delle aree esterne, estesi a tutta l'area di proprietà, che comportino incremento fino al 3% del volume legittimamente realizzato alla data di adozione delle presenti norme.

Sono ammessi interventi nel sottosuolo degli edifici assoggettati ai gradi 3, 4, 5, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti. Negli spazi aperti, tali interventi sono ammessi negli spazi assoggettati ai gradi 8 e 9, nel rispetto del seguente indice: Ros 2/3.

12.2 Criteri per l'attuazione degli interventi

Le modalità d'intervento ammesse su edifici e spazi aperti della zona di tutela sono governati dai criteri di cui ai commi successivi.

Conservazione.

Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale delle parti edificate e degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.

Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e di eventuali strumenti operativi di supporto alla progettazione e valutazione degli interventi (abachi, linee guida ecc...) successivamente predisposti dalla Amministrazione Comunale, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 1 Restauro (Re);
- Grado 2 Risanamento conservativo (Rc);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Grado 7 Restauro, Ripristino e Salvaguardia dell'esistente (Rea).

Integrazione.

Il Criterio dell'Integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali, edilizie e ambientali, in rapporto ai caratteri del quadro urbano complessivo. I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Integrazione sono i seguenti:

per gli edifici:

- Grado 3 Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto architettonico (Ric);
- Grado 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale (Rit);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Grado 8 Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente (Ria).

Innovazione.

Il Criterio dell'Innovazione è inteso alla revisione dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale, secondo una strategia mirata a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare nuove condizioni di riconoscibilità e di configurazione morfologica. Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso i piani di recupero o permesso di costruire convenzionato.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 5 Ristrutturazione urbanistica (Ru);
- Grado 6 Demolizione (D);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Grado 9 Innovazione e trasformazione per l'adeguamento ambientale (Ina).

12.3 Articolazione dei gradi di intervento su edifici e spazi aperti

GRADO 1 – Restauro (Re)

Il grado 1 prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Ranica; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione, dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione, garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.

Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

È obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

GRADO 2 – Risanamento conservativo (Rc)

Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Gli interventi sugli edifici classificati in grado 2 dovranno evitare il perdurare dei processi disgregativi delle corti e degli spazi pertinenziali. A tale fine dovranno, ove possibile, essere ricomposti i percorsi e i dispositivi di accesso ai diversi spazi pertinenziali, garantendo una autonoma leggibilità e gerarchia dialettica tra i fronti interni degli edifici.

E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni, oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- sagoma volumetrica dell'edificio;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
- composizione e decorazione della facciata
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto architettonico (Ric)

Per gli edifici classificati in grado 3 dal PGT, gli interventi di ristrutturazione dovranno tendere alla conservazione del tipo e dei principali valori tipologici, formali e strutturali, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata.

E' consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.

Non sono ammessi: l'abbattimento di volte, di murature portanti perimetrali con l'esclusione di aperture in breccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici.

L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;
- variazioni dello schema strutturale e distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, ferma restando la conservazione dell'impianto murario perimetrale;
- Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, dovessero aver subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

GRADO 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale (Rit)

Per gli edifici classificati di grado 4 dal PGT, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione dei principali

elementi costitutivi dell'edificio, ovvero dell'intero edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti.

E' auspicata la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione, nel rispetto del volume preesistente.

E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'ideale filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

E' ammesso l'incremento volumetrico tramite interventi di recupero di volumetrie demolite nell'area di proprietà a seguito della applicazione dei Gradi 8 e 9, subordinatamente all'approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

GRADO 5 – Ristrutturazione urbanistica (Ru)

Interventi rivolti alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici morfologici, del ruolo funzionale e simbolico di porzioni di tessuto urbano, da attuarsi coerentemente con le definizioni previste dalla normativa vigente, nel rispetto della volumetria esistente e legittimata da titolo abilitativo.

Gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento.

GRADO 6 Nuova costruzione (Ne)

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero o interventi in Permesso di Costruire Convenzionato, in sostituzione delle demolizioni imposte e/o proposte nel Piano delle Regole e nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

L'altezza massima non può superare quella degli edifici adiacenti.

GRADO 7 Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)

Per gli spazi aperti e di relazione classificati di conservazione dal PGT, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino, manutenzione e salvaguardia dell'esistente.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne il mantenimento della funzionalità.

Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.

Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti e/o rampe di accesso ad autorimesse interrate.

GRADO 8 Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente (Ria)

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della integrazione dal PGT, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, e ad assicurarne il mantenimento della funzionalità. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

Gli edifici pertinenziali, i bassi fabbricati, i manufatti accessori, costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente, legittimati con titolo abilitativo, possono essere oggetto di demolizione con ricostruzione, secondo i principi e con le modalità operative individuate per il Grado 4. Il volume potrà essere trasferito anche in ampliamento di eventuali edifici esistenti nell'area di proprietà classificati con il Grado 4. La demolizione con ricostruzione è assoggettata all'approvazione di permesso di costruire convenzionato.

Le demolizioni degli edifici privi di titolo abilitativo dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa proprietà.

GRADO 9 Innovazione e trasformazione per l'adeguamento ambientale(Ina)

Nel caso di spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della innovazione dal PGT, gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tali spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto. Tali interventi hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

Gli edifici pertinenziali, i bassi fabbricati, i manufatti accessori, costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente, legittimati con titolo abilitativo, devono essere oggetto di demolizione. È consentita la ricostruzione, secondo i principi e con le modalità operative individuate per il Grado 4. Il volume potrà essere trasferito anche in ampliamento di eventuali edifici esistenti nell'area di proprietà classificati con il Grado 4. La ricostruzione è assoggettata all'approvazione di permesso di costruire convenzionato.

Le demolizioni degli edifici privi di titolo abilitativo e gli interventi di demolizione con eventuale ricostruzione dovranno essere eseguiti dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente ad eventuali interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa proprietà.

13 Edifici di valore storico e documentario esterni ai Nuclei di Antica Formazione

Il Piano delle Regole individua gli edifici singoli di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni ai Nuclei di Antica Formazione.

Per tali immobili si rinvia alla disciplina di cui al precedente art. 12 relativa ai nuclei di antica formazione.

Capo VI Norme specifiche

14 Strade e percorsi

14.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale e dell'Ente gestore, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

Le fasce di rispetto delle strade provinciali, individuate nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, producono i loro effetti all'esterno dei centri abitati. Gli interventi ivi ricadenti saranno oggetto di parere prescrittivo da parte della Provincia di Bergamo. Per le porzioni collocate all'interno dei centri abitati, la fascia di rispetto è definita in 10 metri.

14.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi individuano i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, ferma restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta migliorativa dall'Amministrazione Comunale.

15 Aree di pregio ambientale

15.1 Parco Regionale dei Colli di Bergamo

Il Piano delle Regole disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

All'interno del perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo si applica ed è prevalente, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, nonché i relativi piani di settore, fatta salva la possibilità per il Piano delle Regole di introdurre disposizioni più rigorose a tutela del paesaggio e dell'ambiente.

15.2 PLIS

Il PGT individua nelle tavole con apposito segno grafico il perimetro delle aree facenti parte dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale Naturalserio e Serio Nord.

All'interno del perimetro del PLIS, gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono consentiti nei limiti stabiliti dalle norme specifiche del Parco approvate secondo le normative vigenti.

Per tali aree, ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del PLIS, al quale le presenti norme rinviano in toto.

15.3 Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di nuovo impianto, gli alberi esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria cui dovrà essere allegata documentazione fotografica.

Degli stessi di norma dovrà essere previsto il mantenimento.

L'abbattimento di piante esistenti potrà essere consentito, nei casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzioni planivolumetriche tali da consentire il loro mantenimento.

In tali casi dovrà essere di norma prevista, per ogni pianta abbattuta, la piantumazione di almeno due piante della stessa specie compatibilmente con lo spazio disponibile.

In ogni progetto dovranno risultare contenute puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici.

Dovranno, inoltre, risultare indicate oltre alle piante ed alle zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto.

Degli alberi e degli arbusti dovrà risultare indicata la denominazione.

15.4 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua esistenti valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

-l'intera rete da essi costituita viene assunta dal presente piano come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela

-l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e sono vietate opere comportanti manomissioni e modifiche del disegno dei corsi

-sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico ed al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

Ai fini del necessario assentimento dell'Amministrazione gli interventi di cui sopra devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri.

a) nei casi di corsi d'acqua naturali e seminaturali e dei canali ogni intervento deve risultare finalizzato alla valorizzazione di essi e delle loro sponde.

b) Nel caso di corsi d'acqua naturali e seminaturali le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

c) Gli interventi non debbono comportare eliminazione della vegetazione arborea esistente lungo i corsi d'acqua ed i canali.

Fatta salva la disciplina del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del fiume Po approvato, (il 24 maggio 2001 D.P.M. pubblicato sulla gazzetta ufficiale n*193 del 8

maggio 2001) nelle fasce fluviali individuate e riportate nella tavola dei vincoli sovraordinati sono comunque vietati:

- a) l'apertura di discariche di qualsiasi tipo, pubbliche o private;
 - b) il deposito di sostanze pericolose e il deposito di materiali a cielo aperto (edilizi, rottami, ecc.);
 - c) impianti di trattamento e/o smaltimento di rifiuti ivi compresi gli impianti di demolizioni di autovetture, elettrodomestici, ecc.;
 - d) gli impianti definiti a rischio sulla base della normativa vigente;
 - e) interventi di qualsiasi tipo che possano compromettere la stabilità delle opere di difesa spondale.
- Trovano in ogni caso applicazione le disposizioni immediatamente vincolanti indicate nel primo comma dell'art. 27 del piano suddetto.

15.5 Modifiche dei progetti necessari per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano

Richiamate le disposizioni di natura ambientale e paesistica contenute nei vigenti PTR e PTPC, al fine di soddisfare esigenze di tutela dei valori ambientali che alcune zone presentano, di coordinamento con le costruzioni esistenti (in particolare nei casi di interventi di sostituzione edilizia nuovo impianto, ristrutturazione edilizia e di ampliamento interessanti cortine edilizie) e di corretta integrazione delle nuove costruzioni e di quelle esistenti oggetto di ristrutturazione nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati, l'Amministrazione potrà chiedere modifiche dei progetti presentati ai fini del rilascio di permessi di costruire o insieme a denunce di inizio attività.

Le richieste delle modifiche suddette, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli interessati.

Le disposizioni di cui ai precedenti due punti potranno trovare applicazione anche nei casi di denunce di inizio attività. Nei casi stessi le modifiche suddette potranno essere richieste dall'Amministrazione nei termini previsti nella normativa vigente decorrente dalla data di presentazione della dichiarazione stessa.

Qualora dette modifiche vengano richieste, gli interessati, ai fini dell'inizio dei lavori, potranno presentare una nuova denuncia ed in allegato alla stessa gli elaborati progettuali contenenti le modifiche richieste e, ove in relazione alla rilevanza delle modifiche risulti necessario, nuova relazione asseverata.

Al fine di contenere le modifiche dell'andamento del terreno rispetto alla morfologia dei luoghi, in tutto il territorio comunale è consentito effettuare riporti di terra non superiori a m 1,50, misurati rispetto all'andamento del terreno alla data di adozione delle presenti norme. Quantità superiori potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Paesaggio, solo se finalizzate ad una mitigazione paesistica dell'intervento e in assenza di soluzioni progettuali alternative.

16 Disposizioni per i sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 comma 1 bis della l.r. 12/2005, Il recupero dei sottotetti esistenti potrà avvenire in tutte le parti di territorio, ad esclusione degli ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati:

parti di territorio:

- ambiti compresi nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano;

- ambiti che prescrivano l'attuazione tramite Piani Attuativi, comunque denominati, o permesso di costruire convenzionato (sia di nuova previsione che esistenti confermati).
- Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita;
- Sistema secondario della produzione
- Sistema terziario del commercio e della produzione di servizi

tipologie di interventi:

- interventi la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo; atti di programmazione negoziata comunque denominati ovvero a permesso di costruire convenzionato.
- interventi che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde di edifici ricadenti nei NAF e nel Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico.
- interventi che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde di edifici compresi nel territorio del Parco dei Colli di Bergamo, ad eccezione di quelli compresi nelle zone di iniziativa comunale.

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Dc = esistente

Ds = esistente

De = esistente, nel caso tale distanza fosse inferiore a m 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente.

Nei N.A.F., l'altezza massima di zona coincide con le altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio. Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata.

In tutti gli ambiti territoriali, nella misura strettamente necessaria ad assicurare i parametri di aerazione e illuminazione interna, è consentita la formazione di lucernari in falda. In casi eccezionali potrà essere consentita la realizzazione di abbaini, previo esame della Commissione Paesaggio di un progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato dall'intervento.

In sede di applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nei singoli ambiti territoriali, la Slp ed il volume dei sottotetti già recuperati ai fini abitativi in applicazione della Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15 e succ. mod. ed int. e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e succ. mod. ed int. saranno conteggiati nel calcolo della SLP e del volume esistente.

Ai sensi dell'art. 65 comma 1 ter della l.r. 12/2005, gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono in ogni caso subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dalla legge, qualora realizzati nei seguenti ambiti:

- ambiti residenziali di consolidamento;
- Sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico,
- Ambiti compresi nel territorio del Parco dei Colli di Bergamo, ad eccezione di quelli compresi nelle zone di iniziativa comunale.

17 Disposizioni per gli impianti di erogazione di carburante aperti al pubblico

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Gli impianti di erogazione di carburante e assimilabili sono ammessi esclusivamente nella fascia di rispetto della SP 35 per la porzione non interessata dal sistema paesaggistico ambientale ed ecologico. Gli impianti di erogazione esistenti all'esterno della suddetta zona dovranno essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi previsti dal Piano.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e di gpl, nonché di punti per la ricarica di veicoli elettrici.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2$ mq/mq
- $H_e = m$ 4,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- $A_f = 10\%$, da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente):

- per gli edifici = m 10.00
- per le pensiline = m 5.00
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Dette impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovrà essere effettuata la contestuale presentazione del progetto di rimozione, il piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo e i criteri di intervento per la riqualificazione urbana dell'area originalmente interessata dalla presenza dell'impianto.

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

18 Vincoli specifici e fasce di rispetto

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua
- beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)

- rispetti stradali e arretramenti
- rispetti degli elettrodotti
- rispetti cimiteriali
- limitazioni geologiche
- aree bonificate e da bonificare

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 136 dello stesso DLgs.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali e negli allineamenti di arretramento individuati nel Piano delle Regole è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazione di alberi e siepi finalizzata alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature di carattere leggero e rimovibili, secondo quanto previsto dall'articolo 8 del Regolamento Regionale n.6 del 9.11.2004 e s.m. e i. nonché gli interventi previsti dall'art. 338 del RD 27.07.1934, n. 1265 e successive modificazioni.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali. Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

18.1 Tutela dei pozzi di acqua potabile

Negli elaborati di PGT sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui all'art. 21 del D. Lgs. n. 11.05.1999, n. 152.

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

All'interno delle zone di tutela assoluta, come definita dalla normativa sopra richiamata, sono ammesse solo le opere necessarie per la funzionalità dello stesso.

L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

All'interno della zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dalla disposizione di cui al quinto comma del D. Lgs. 11.05.1999, n. 152 e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo e della falda.

I collettori fognari ricadenti entro la zona di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

Negli edifici esistenti sono ammesse solo le opere di cui all'art. 3 lett. a), b), c) d), dell'articolo 27 della legge regionale 12/2005 e s.m. e i..

18.2 Aree bonificate e da bonificare

Al fine di prevenzione e di tutela della salute pubblica, sono perimetrare le aree bonificate e da bonificare per indicare il grado di rischio dell'area e rendere noti i vincoli esistenti sulla stessa, per una sua futura fruizione o modifica dello stato dei suoli.

Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- aree bonificate: aree per le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di bonifica previsti dal progetto presentato e approvato. Si specifica che successive modifiche dello stato dei suoli o delle destinazioni funzionali comporteranno una necessaria verifica degli obiettivi di bonifica raggiunti;
- aree da bonificare: aree in cui è stato accertato il superamento delle soglie di contaminazione o di rischio previste dalla normativa.

In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso per i quali non sia già in corso un procedimento di bonifica, è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, dovrebbe essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.

18.3 Prevenzione rischio gas Radon

Al fine di prevenzione e di tutela della salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio, tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Tra questi provvedimenti si indicano:

- i muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon;
- i vespai areati dovranno essere dotati di camino di esalazione a tetto.

Negli interventi edilizi si dovrà fare riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 ed eventuali successivi aggiornamenti.

18.4 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:

- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso il rilascio dei permessi di costruire nel nuovo sito idoneo.

Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone ed aree destinate esclusivamente ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

19 Norme finali e transitorie

19.1 Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.

Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi ancora efficaci alla data di adozione del presente piano. Ai fini dell'attuazione di detti piani, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nelle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi stessi o, qualora assenti, nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente all'epoca dell'approvazione dei piani, prevarranno sulle definizioni contenute all'art. 2 delle presenti norme.

Le aree comprese nei comparti oggetto di detti piani, quando gli stessi saranno privi di efficacia, risulteranno sottoposte alla disciplina della zona in cui ricadono.

Ai fini dell'assentimento degli interventi previsti dalla suddetta disciplina l'Amministrazione verificherà se possa essere riscontrata l'esigenza della formazione di un nuovo piano esecutivo o se, invece, saranno da considerare ammissibili interventi edilizi diretti; ciò alla luce delle risultanze di una verifica relativa all'attuazione delle previsioni del piano urbanistico attuativo non più efficace.

19.2 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di ambito territoriale del Piano delle Regole.

Degli edifici che hanno destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalla disciplina dell'ambito territoriale del Piano delle Regole in cui ricadono sono consentiti, nell'ipotesi di mantenimento della destinazione in essere, solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

Sono ammessi anche interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia quando finalizzati all'insediamento di una nuova destinazione degli edifici coerente con le previsioni del presente piano.

Degli edifici aventi destinazione non contrastante con la disciplina d'ambito in cui ricadono e la cui volumetria risulta, però, superiore a quella ammessa dalla disciplina stessa sono ammessi tutti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della l.r. 12/2005 e s. m e i. con esclusione, però, degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli impianti esistenti, in contrasto con le norme della zona in cui sono collocati, possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria.

19.3 Edifici esistenti ricadenti in ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano

Fino all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e adeguamento igienico, senza modifica della destinazione d'uso.

19.4 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

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 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

19.5 Norme Finali

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M. 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A –Nuclei di Antica Formazione;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale: residenziale consolidato, ambiti di riqualificazione morfologica, Residenziale rado di equilibrio ambientale, aree soggette a progettazione unitaria a volumetria definita

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali produttivi e artigianali;

Zona Omogenea E – Aree del sistema ambientale/agricolo;

Zona Omogenea F – Ambiti territoriali del sistema dei servizi.

Capo VII Aspetti commerciali

20 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Definizioni di commercio

- per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 19.4 delle presenti norme. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.
- per superfici accessorie di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

20.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA di prossimità: gli esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 300 mq e gli esercizi non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 150 mq inferiore a 600 mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA di interesse generale: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 300 mq, se alimentari, e 600 mq, se non alimentari, e fino a 1.500 mq;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica

previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

20.2 Correlazione dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o 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 ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi; non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

L'eventuale rilocalizzazione delle medie strutture di vendita è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

21 Previsioni per le attività commerciali

21.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, secondo le norme vigenti in materia.

21.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita di prossimità, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa e a permesso di costruire convenzionato.

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita di interesse generale, laddove consentite nel PGT, sono soggetti all'approvazione di Piano Attuativo.

Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi di vendita, con accessibilità e servizi in comune, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

21.3 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

21.4 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

In caso di rilocalizzazione delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- garantire 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;

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;
- eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).

Di tale ultima parte delle aree occorrenti per il rispetto degli standard minimi non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata

sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede titolo abilitativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

21.5 Nuclei di Antica Formazione

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale, oltre a rispettare gli specifici gradi di intervento previsti per i singoli edifici, 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.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.¹

22 Norme geologiche di piano

22.1 Indirizzi generali

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

- lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni del Decreto Legislativo 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.

Per tutto il territorio comunale: dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica per tutte le tipologie di edificio è regolata dal D.M. 14.01.2008.

22.2 Prescrizioni in ordine agli aspetti geologici

Per le prescrizioni relative alle classi di fattibilità si rimanda alle norme tecniche di attuazione contenute nell'indagine geologica di supporto al PGT.

22.3 Prescrizioni in relazione all'aspetto sismico

Per le prescrizioni relative alle classi di fattibilità si rimanda alle norme tecniche di attuazione contenute nell'indagine sismica di supporto al PGT.

¹ A cura del Dott. Geol. Sergio Ghilardi e Dott. Ing. Francesco Ghilardi

Capo IX Sostenibilità

Il presente capo definisce gli elementi di incentivo per l'attivazione di soluzioni rivolte al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi, in aggiunta rispetto a quanto già disposto in materia dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

I criteri, le norme edilizie specifiche, le disposizioni operative e le linee guida di applicazione per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi sono stabiliti da specifico regolamento, da approvarsi a cura del Consiglio Comunale.

23 Sostenibilità degli interventi ed incentivi

Al fine di incentivare gli interventi di edilizia sostenibile secondo quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 vengono individuate da apposito Regolamento le modalità per la determinazione di incentivi volumetrici.

Gli incentivi volumetrici sono stabiliti nella misura massima del 15% del peso insediativo ammesso dal Piano delle Regole e/ o dal Piano dei Servizi. L'attivazione degli incentivi decorrerà dall'entrata in vigore del suddetto Regolamento.

Gli incentivi volumetrici si applicano a tutti gli interventi su edifici esistenti e di nuova costruzione, con esclusione degli spazi accessori e pertinenziali o di quelli in cui non sia prevista la permanenza di persone.

Gli incentivi sono concessi in base all'attuazione di misure atte a garantire i fattori di sostenibilità. Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione oppure ristrutturazione o ampliamento).

La richiesta per ottenere gli incentivi deve essere presentata contestualmente all'istanza edilizia.

L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla predisposizione di una relazione progettuale ed energetica con la quale si definiscono in modo dettagliato gli interventi previsti e le modalità di verifica degli stessi in fase di presentazione della SCIA di agibilità.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una impegnativa unilaterale d'obbligo da parte degli aventi titolo con il quale si assumono impegni e responsabilità in merito alla realizzazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi. Nello specifico, essa dovrà prevedere anche la sanzione che, in caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, la Slp concessa in incremento dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune.

Restano esclusi dall'applicazione delle forme di incentivazione previste nel presente capo, conformemente a quanto disposto dal Documento di Piano, gli interventi ricadenti entro gli ambiti di trasformazione, in quanto i requisiti di sostenibilità costituiscono un elemento di base connotante l'accogliibilità e il dimensionamento delle proposte di intervento.

Per gli edifici sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio l'applicazione delle presenti disposizioni è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.

24 Disciplina delle serre bioclimatiche, dei tetti verdi e altri sistemi passivi

Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i

muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a “doppia pelle”, i camini solari, i tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.

Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini dei parametri di edificabilità, purché rispettino simultaneamente le seguenti condizioni:

- si integrino nell’organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo
- siano collocate sulle facciate esposte nell’angolo compreso tra sud-est e sud-ovest e siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
- siano dotate di aperture verso l’esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.
- non alterino i rapporti aeroilluminanti previsti dai Regolamenti comunali vigenti, né contribuiscano, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi; garantiscano idonea aerazione ed illuminazione naturale.
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell’energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio.
- In particolare, la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell’unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a m² 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra. Le chiusure trasparenti della serra devono perseguire i necessari requisiti di ombreggiamento estivo e di soleggiamento invernale.
- la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l’ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all’invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.
- non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare:
 - la profondità massima della serra deve essere inferiore a m 2,00, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall’Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale;
 - eventuali aperture nella parete devono avere superficie complessiva inferiore a mq 2,50.

Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell’energia solare passiva - debbono essere progettati e supportati da una relazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovverosia la differenza tra l’energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all’insolazione sulle superfici orizzontali.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l’accesso per la manutenzione.

Qualora, per effetto della realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccedesse i cm 30, tale spessore verrà convenzionalmente considerato pari a cm 30 o, se superiore a cm 60, pari allo spessore effettivo ridotto di cm 30.