



COMUNE DI MOZZANICA

Provincia di Bergamo

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della legge della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

R.nta

piano delle regole

normativa tecnica di attuazione

data: luglio 2025

IL SINDACO

Simone Piana

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

arch. Roberto Zampoleri

ADOZIONE

delibera Consiglio Comunale

n.ro

data

APPROVAZIONE

delibera Consiglio Comunale

n.ro

data

MODIFICA

a seguito di controdeduzioni
alle osservazioni

si no

PROGETTISTA

Marco Adriano Perletti architetto | 24121 Bergamo | via Torquato Tasso 31 | studio@perlettiarchitetto.it
colaboratori: dott. pt. Marco Picco - dott. Carmelo Ingui

INDICE

Capo 1 caratteri generali.....	4
1.1 il piano delle regole.....	4
1.2 elaborati costituenti il piano delle regole.....	5
1.3 validità delle nta.....	6
1.4 i piani di settore.....	6
1.5 parametri urbanistici.....	6
1.5.1 altezza urbanistica.....	6
1.5.2 distanze minime.....	6
1.6 attuazione del piano.....	7
1.7 ambiti omogenei.....	8
1.8 destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	9
1.9 usi temporanei.....	10
1.10 parcheggi.....	11
1.10.1 disciplina generale.....	11
1.10.2 quantificazione dei parcheggi privati.....	12
1.10.3 ampliamenti.....	12
1.10.4 monetizzazione.....	12
1.11 le aree di pertinenza.....	13
1.12 verde privato inedificabile.....	14
1.13 perequazione e compensazione urbanistica.....	14
1.14 registro dei diritti edificatori.....	15
Capo 2 ambiti omogenei residenziali.....	15
2.1 NAF - nucleo di antica formazione.....	15
2.1.1 destinazioni d'uso del NAF.....	16
2.1.2 gradi di intervento del NAF.....	16
2.2 Ts - tessuto di impianto storico.....	19
2.2.1 destinazioni d'uso del Ts.....	19
2.2.2 gradi di intervento del Ts.....	20
2.3 Rc - residenziale consolidato.....	21
2.3.1 destinazioni d'uso.....	23
2.4 Ri - residenziale di integrazione.....	23
2.4.1 destinazioni d'uso.....	25
2.5 Rp - residenziale peep.....	25
2.5.1 destinazioni d'uso.....	26
2.6 Rf - residenziale di frangia.....	26
2.7 ambiti a edificazione residenziale definita ADr1/2.....	26
Capo 3 ambiti omogenei produttivi.....	28
3.1 Pc - produttivo consolidato.....	28
3.1.1 destinazioni d'uso.....	30

3.2 Pi - produttivo di integrazione.....	30
3.3 Pp - produttivo polifunzionale.....	31
3.3.1 destinazioni d'uso.....	33
3.4 Prir - produttivo a rischio di incidente rilevante.....	33
3.5 ambiti a edificazione produttiva definita - ADp1.....	34
Capo 4 ambiti omogenei agricoli e ambientali.....	35
4.1 disciplina generale degli ambiti agricoli.....	35
4.1.1 allevamenti.....	37
4.1.2 destinazioni d'uso.....	38
4.2 Aas - ambiti agricoli di interesse strategico.....	39
4.3 Ap - ambiti agricoli di prossimità.....	40
4.4 Ab - ambiti boscati.....	40
4.5 Af - ambiti di rispetto e tutela dei fontanili.....	40
4.6 Ei - edifici isolati in ambiti agricoli e ambientali.....	41
4.7 ambiti disciplinati dal ptc del parco del serio.....	42
Capo 5 il sistema della mobilità.....	43
5.1 strade di piano.....	43
5.2 percorsi pedonali e ciclabili.....	43
5.3 strade sovracomunali.....	44
Capo 6 le attività commerciali.....	44
6.1 principali riferimenti normativi.....	44
6.2 definizioni.....	45
6.3 disciplina del piano delle regole.....	47
6.4 titoli autorizzativi.....	48
6.5 parcheggi auto e biciclette.....	49
6.6 distretti del commercio.....	49
6.6.1 disciplina generale.....	49
6.6.2 interventi strutturali di qualificazione urbana.....	50
6.6.3 interventi per lo sviluppo della mobilità dolce.....	51
6.6.4 misure di incentivazione.....	51
Capo 7 rimando alle norme specifiche di settore.....	52
7.1 componente geologica idrogeologica e sismica.....	52
7.2 documento semplificato rischio idraulico.....	52
Capo 8 norme finali.....	58
8.1 edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del pgt.....	58
8.2 fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	58
8.3 fasce di rispetto stradale.....	59
8.4 fasce di rispetto delle linee elettriche aree.....	59

8.5 norme di attenzione archeologica.....	59
8.6 rapporto con i regolamenti comunali.....	60

APPENDICI

- definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695;
- schede degli Ambiti a edificazione Definita AD

Comune di Mozzanica (BG)

Variante Piano di governo del territorio

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Capo 1 CARATTERI GENERALI

1.1 IL PIANO DELLE REGOLE

Come stabilito dall'articolo 7 della L.R. 12/2005 il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di piano [D]
- Piano dei Servizi [S]
- Piano delle Regole [R]

Il Piano delle Regole si uniforma a quanto indicato dall'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e, in particolare:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della stessa L.R. 12/2005;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;

e-ter) individua, all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può essere modificato nel rispetto delle vigenti procedure di legge.

1.2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

Gli elaborati che costituiscono il nuovo Piano delle Regole sono:

R.nta norme tecniche di attuazione

R.1 tavola della disciplina del territorio - 1/5.000

R.2 tavola della disciplina del territorio - 1/2.000

R.3 Nucleo di Antica Formazione e Tessuto di impianto storico - 1/2.000

R.4 Carta del potenziale archeologico - 1/10.000

1.3 VALIDITÀ DELLE NTA

Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole integrano e specificano le previsioni, prescrizioni, indicazioni contenute in tutti i restanti elaborati grafici e testuali del PGT. In caso di contrasto tra quanto indicato nelle tavole grafiche e le presenti NTA, prevalgono le indicazioni fornite in queste ultime.

In caso di materie disciplinate dal Regolamento edilizio e dal PGT, si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente a ciascun strumento.

Le NTA del Piano delle Regole sono prescrittive e devono essere osservate nella stesura di piani attuativi, di interventi convenzionati, nella redazione di singoli progetti edilizi.

1.4 I PIANI DI SETTORE

I piani comunali che disciplinano nello specifico un preciso settore pianificatorio – quale ad esempio il Piano della zonizzazione acustica – sono da intendersi come integrazioni autonome dei disposti del PGT e del Piano delle regole.

Si ricorda che, in base alla legislazione vigente, i contenuti vincolistici e la normativa di cui allo studio della componente geologica, idrogeologica, sismica sono parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

1.5 PARAMETRI URBANISTICI

Per l'edificazione dei suoli si applicano le definizioni degli indici e dei parametri desunti dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, assunte nel Regolamento Edilizio comunale e riprodotte in allegato.

Qualora, per iniziativa delle istituzioni sovracomunali preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle DTU sopra citate, questi si intenderanno assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante.

1.5.1 altezza urbanistica

L'Altezza Urbanistica AU per tutte le destinazioni d'uso viene stabilita dalle presenti NTA nella misura di mt 3,00 per ciascun piano. L'Altezza Urbanistica è il parametro che, moltiplicato per la SL/superficie lorda, determina il Volume Urbanistico VU.

1.5.2 distanze minime

Come riportato nelle Definizioni tecniche in allegato, la distanza è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Distanza minima degli edifici dai confini = mt 5,00

Sono escluse dalla misurazione delle distanze le sporgenze ornamentali di limitata entità (mensole, lesene, cornicioni, etc.), nonché gli aggetti che sporgano fino a mt. 1,50 (balconi, gronde, pensiline etc.) misurati dal filo del muro del fabbricato da cui sporgono.

Distanza minima tra pareti di edifici (di cui almeno una finestrata) = mt 10,00

Tale distanza deve essere rispettata anche tra edifici in un lotto di medesima proprietà.

Distanza minima tra edifici e strade:

- all'esterno del centro abitato = distanze stabilite dal Codice della Strada in base alla tipologia di strada;
- all'interno del centro abitato:
 - mt 5,00 per lato, rispetto a strade di larghezza inferiore a mt 7,00
 - mt 7,50 per lato, rispetto a strade di larghezza tra mt 7,00 e mt 15,00
 - mt 10,00 per lato, rispetto a strade di larghezza superiore a mt 15,00

1.6 ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal Piano delle Regole si attuano per intervento edilizio diretto, attraverso:

- titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- Permesso di Costruire Convenzionato;
- Piano Attuativo.

Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente. La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del permesso di costruire. Il rilascio di un permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione.

L'esecuzione dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati comporta:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

Le previsioni di piani attuativi convenzionati mantengono la loro efficacia sino al decadimento della convenzione, salvo quanto specificato negli articoli seguenti. Medesima modalità di recepimento vale anche per i titoli autorizzativi edilizi sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del nuovo PGT.

L'edificazione delle aree libere mediante piano attuativo è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. Tali opere possono esse oggetto di monetizzazione (versamento all'Amministrazione da parte del privato del corrispettivo equivalente al costo delle opere stesse), come nel caso in cui l'intervento ricada in zone già completamente urbanizzate, ovvero nel caso in cui la realizzazione delle opere sia già programmata o in fase di attuazione da parte dell'A.C. e/o degli Enti gestori dei servizi tecnologici.

1.7 AMBITI OMOGENEI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia e vocazioni funzionali:

AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

NAF Nucleo di Antica Formazione

Es Emergenze storiche e beni vincolati

Ts Tessuto di impianto storico

AMBITI RESIDENZIALI

Rc residenziale consolidato

Ri residenziale di integrazione

Rp residenziale PEEP

Rf residenziale di frangia

AMBITI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Pc produttivo consolidato

Pi produttivo di integrazione

Pp produttivo polifunzionale
Prir produttivo a rischio di incidente rilevante

COMPARTI DERIVANTI DA PA / PII APPROVATI E NON COMPLETATI

Inoltre, il Piano delle Regole individua all'esterno del tessuto urbano consolidato i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia e vocazioni funzionali:

AMBITI AGRICOLI E AMBIENTALI

Ap ambiti agricoli di prossimità
Aas ambiti agricoli di interesse strategico
Ab ambiti boscati
Ei edifici isolati in ambiti rurali e ambientali
Af ambiti di rispetto e tutela dei fontanili

AMBITI DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO DEL SERIO

1.8 DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI MUTAMENTI

Con riferimento all'art. 51 e segg. della L.R. 12/2005 e s.m.i., costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del D.P.R. 380/2001:

- è principale la destinazione d'uso qualificante l'area;
- è complementare, accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale.

In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR (si vedano le definizioni riportate nel glossario allegato), all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001

- a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale - è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Queste disposizioni non si applicano alle destinazioni esplicitamente indicate dal PGT come non ammesse, nonché alle destinazioni di seguito elencate che devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT:

- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio;
- grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59);
- attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).

Nelle presenti NTA sono definite per ogni ambito omogeneo le destinazioni d'uso, principali e complementari, e le destinazioni eventualmente non ammesse. Sono da considerare ammessi tutti gli usi, le attività, le funzioni non esplicitamente vietate, purché riconducibili alle destinazioni d'uso esplicitamente consentite.

Si rimanda all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso - ottenuti con interventi che prevedano opere edilizie – comportino un aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie, le verifiche della dotazione dei servizi riguardano esclusivamente i casi di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato (cfr. art. 4, comma 1, lettera d del D.Lgs. 114/1998), anche nel caso di trasferimento da una localizzazione all'altra all'interno del territorio comunale.

1.9 USI TEMPORANEI

Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le predette opere siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

1.10 PARCHEGGI

1.10.1 disciplina generale

I parcheggi per la sosta delle autovetture sono distinti in due tipologie:

- i parcheggi privati/ad uso privato di pertinenza degli edifici;
- i parcheggi inerenti gli standard, pubblici o di uso pubblico.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da realizzare all'interno delle aree standard dei Piani Attuativi e/o Permessi di costruire convenzionati; la loro localizzazione e superficie è in rapporto al computo del volume/SL previsti per il comparto e in percentuale rispetto agli standard totali. Si ricorda che la quantificazione degli standard è in riferimento alla dotazione minima indicata nelle NTA del Piano dei Servizi.

1.10.2 quantificazione dei parcheggi privati

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, anche con demolizione dell'esistente e ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89 e s.m.i., salvo le misure minime di seguito specificate.

Per la verifica della dotazione di parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU determinato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU. Quest'ultima è stabilita dal presente Piano delle Regole nella misura di m 3,00 per ciascun piano per tutte le destinazioni d'uso.

Per i parcheggi privati di pertinenza devono essere comunque sempre garantite le dotazioni minime seguenti:

- residenza: n. 1 posto auto per ogni alloggio;
- attività terziarie e direzionali: 0,50 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di SL;
- attività commerciali nel NAF e Tessuto di impianto storico: 0,70 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di superficie di vendita;
- attività commerciali in ambiti residenziali, produttivi e polifunzionali: 1,00 mq di parcheggio ogni 1,00 mq di superficie di vendita;

1.10.3 ampliamenti

Se riferiti a interventi di ampliamento di volumi esistenti (compresi il recupero di sottotetti e/o interrati), la dotazione minima dei parcheggi privati di pertinenza per tutte le destinazioni d'uso è la medesima, ossia di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di volume aggiuntivo. In caso di destinazione d'uso residenziale, dev'essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi di trasformazione di edifici esistenti senza ampliamento di volume ma con aumento del numero delle unità abitative residenziali, la dotazione di parcheggi esistente deve essere integrata di almeno un posto auto per ogni nuovo alloggio.

1.10.4 monetizzazione

Ad esclusione delle attività commerciali, per le quali si rimanda allo specifico articolo, in caso di impossibilità alla realizzazione di nuovi parcheggi – da dimostrare con documentazione comprovante – è concessa all'operatore privato la possibilità di monetizzare la somma corrispondente alla mancata realizzazione.

Nei casi di monetizzazione l'importo da versare al Comune sarà determinato in base al valore di monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, stabilito pari a €/mq

80 con Delibera G.C. n. 105 del 04/12/2021. Qualora l'importo predetto dovesse essere modificato con successive delibere di aggiornamento, queste si intenderanno assunte all'interno della disciplina del Piano delle Regole senza necessità di variante.

Il ricavato delle monetizzazioni dei parcheggi sarà utilizzato dall'Amministrazione comunale per realizzare parcheggi pubblici, da integrare alle dotazioni esistenti, ovvero per realizzare opere di miglioramento della viabilità.

Il calcolo delle superfici dei parcheggi auto deve considerare una superficie di 12,50 mq, equivalente allo spazio di stazionamento del veicolo, ad esclusione quindi delle corsie di distribuzione e degli spazi di manovra.

1.11 LE AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della superficie lorda (SL) o del volume (VU) edificabili.

In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione del presente nuovo PGT in oggetto risultano della medesima proprietà e destinazione urbanistica assegnata dal piano.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assenti e realizzati edifici per una SL pari a quella massima consentita dal presente Piano delle Regole e dai piani o programmi attuativi vigenti. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano sul lotto originario e per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Il vincolo di pertinenza permane per tutta la durata degli edifici. Negli elaborati presentati per l'ottenimento di titoli abilitativi deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento.

Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici a tal fine individuate dal Piano Attuativo stesso.

Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area con questa confinante e avente la medesima destinazione urbanistica e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche disposte dalla presente normativa per l'area omogenea nella quale ricade l'intervento (rapporti di copertura e permeabilità, altezze, distanze).

Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del piano, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono dimostrare e documentare che i proprietari delle aree

calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare al Comune ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

L'impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

1.12 VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Le aree individuate dal Piano delle Regole come verde privato sono ambiti pertinenti a edifici ed aree urbanizzate esistenti. In esse non è ammessa l'edificazione, è prescritto il principale mantenimento del suolo a verde di uso esclusivo privato e possono essere utilizzate esclusivamente per scopi privati e non lucrosi. Nel caso siano interessate da fasce di rispetto di qualsiasi tipo - stradale, del reticolo idrico minore o principale, etc. - prevalgono le norme e le prescrizioni vigenti a tal riguardo.

Le aree di verde privato confinanti con ambiti residenziali possono essere:

- piantumate o mantenute a prato coltivate ad orto o frutteto per uso privato;
- parzialmente pavimentate per non più del 20% della superficie a verde privato di ogni singola proprietà;
- recintate sul perimetro di ogni singola proprietà o al loro interno;
- attrezzate con strutture minori (pergolati, gazebo, ricovero attrezzi da giardino, etc.), nei rispetti delle discipline vigenti e purché la superficie filtrante e drenante non sia inferiore al 50% della superficie a verde privato di ogni singola proprietà.

Le aree di verde privato confinanti con ambiti produttivi possono essere:

- piantumate o mantenute a prato;
- recintate sul perimetro di ogni singola proprietà o al loro interno;
- parzialmente occupate da ciclopiste e/o da strade interne e/o percorsi pavimentati a servizio delle aree produttive limitrofe per non più del 30% della superficie a verde privato di ogni singola proprietà; la superficie filtrante e drenante non deve essere inferiore al 40% della superficie a verde privato di ogni singola proprietà.

1.13 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

All'interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni o funzioni assegnate a ciascuna di esse.

Le modalità per il trasferimento dei diritti edificatori e le eventuali alternative alla cessione diretta delle relative aree per servizi e spazi pubblici sono disciplinate dal Documento di Piano e precisate dal Piano dei Servizi.

1.14 REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune può istituire il "Registro dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione, incentivazione e/o perequazione urbanistica, possano essere iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi, ove questi non vengano attuati all'interno degli interventi stessi.

Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità dei trasferimenti saranno definiti da apposito "Regolamento del Registro dei diritti edificatori" da approvare con specifica delibera di Giunta Comunale.

Capo 2 AMBITI OMOGENEI RESIDENZIALI

2.1 NAF - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Il Piano delle Regole individua il perimetro del Nucleo di Antica Formazione (NAF) in tutti gli elaborati grafici e, in particolare, nella tavola R.3. Appartengono al NAF gli edifici più antichi dell'edificato e, per questo motivo, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere rivolti:

- alla valorizzazione delle emergenze di interesse storico architettonico e paesaggistico;
- alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei complessi edilizi;
- al mantenimento e alla qualificazione delle aree inedificate;
- al recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato per fini abitativi e per la reintroduzione della attività terziario compatibili.

Nei lotti liberi inedificati, non costituenti pertinenza funzionale di costruzioni esistenti e non fronteggianti la viabilità pubblica, è consentita l'edificazione nei limiti indicati dal D.M. 2.4.68 n. 1444 - art. 7, comma 1, punto 1.

In interventi di ristrutturazione edilizia di edifici fronteggianti lo spazio pubblico, qualora fossero ritenuti necessari miglioramenti della viabilità veicolare e pedonale, potrà essere richiesta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali ad uso pubblico.

2.1.1 destinazioni d'uso del NAF

Destinazioni d'uso principali:

- residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, etc;

Destinazioni d'uso complementari:

- attività ricettive;
- servizi pubblici e/o privati aperti al pubblico;
- attività commerciali di vicinato, attività terziarie e artigianali di servizio aventi superficie lorda (SL) inferiore a 150 mq, esclusivamente al piano terra degli edifici;
- attività di pubblico esercizio;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Si precisa che, per incentivare l'inserimento nel NAF di attività che costituiscano elemento di rivitalizzazione, è sempre consentito l'utilizzo degli edifici per l'insediamento di servizi pubblici e/o privati aperti al pubblico, inclusa l'attività socio-assistenziale-sanitaria, di assistenza alle famiglie, alle persone con disabilità o fragilità, le attività di istruzione, cultura culto, ricreazione e sport, le sedi di associazioni in generale e del terzo settore con finalità no-profit in particolare.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- attività artigianali non compatibili con la residenza perché moleste o nocive, o perché insalubri ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie);
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

2.1.2 gradi di intervento del NAF

Ad ogni edificio del NAF è attribuito un grado di intervento. Ogni grado di intervento superiore ammette l'attuazione degli interventi previsti nei gradi inferiori. Ad esempio, su un edificio di Grado 4 si possono effettuare anche interventi previsti per i gradi 1, 2 e 3.

GRADO 1

Interventi di manutenzione e restauro/risanamento conservativo senza alterazione dei caratteri originari e degli elementi architettonici caratterizzanti, che comprendono:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Non è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso.

GRADO 2

Interventi di manutenzione e restauro/risanamento conservativo che comprendono:

- interventi volti a mantenere in efficienza gli edifici esistenti mediante opere che non comportino modifica della morfo-tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto complessivo del fabbricato; tali interventi non debbono in ogni caso portare a un organismo morfologicamente e tipologicamente diverso dal precedente;
- aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, senza alterare l'impianto distributivo complessivo dell'edificio;
- rifacimento e sostituzione delle finiture interne, sostituzione e/o integrazione degli impianti tecnologici in generale ed efficientamento energetico;
- consolidamento e integrazione degli elementi strutturali e antisismici, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- manutenzione delle facciate esterne e delle coperture, senza modifica dei caratteri compositivi e stilistici e di eventuali elementi di valore storico.

Qualsiasi tipo di intervento deve provvedere alla conservazione di elementi architettonici e/o artistici (affreschi, decorazioni, ornamenti, etc.) che costituiscano testimonianza storica significativa.

GRADO 3

Interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" che comprendono:

- ristrutturazione complessiva dell'intero edificio anche con modifica dell'impianto distributivo generale;
- ristrutturazione di singole unità immobiliari con modifica dei caratteri tipologici e distributivi delle unità immobiliari, con eventuale aggregazione o suddivisione;
- consolidamento statico e antisismico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- manutenzione e risanamento delle facciate esterne, senza modifica delle aperture e dei caratteri compositivi e stilistici o di eventuali elementi di valore storico documentario;

- rifacimento delle coperture con mantenimento della morfologia, pendenza e quota d'imposta delle falde esistenti, con integrazione di nuove aperture ad esclusione delle terrazze in falda.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione. Qualsiasi tipo di intervento deve conservare elementi architettonici e/o artistici (affreschi, decorazioni, ornamenti, etc.) che costituiscano testimonianza storica significativa.

GRADO 4

Interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" che comprendono:

- ristrutturazione complessiva dell'intero edificio anche con modifica dell'impianto distributivo generale;
- ristrutturazione di singole unità immobiliari con modifica dei caratteri tipologici e distributivi delle unità immobiliari, con eventuale aggregazione o suddivisione;
- consolidamento statico e antisismico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- possibilità di modifica delle aperture esistenti sulle facciate, purché coerenti con il disegno architettonico complessivo dei fronti;
- per le facciate prospettanti su corti o spazi privati interni, possibilità di realizzazione di balconi e/o logge inseriti coerentemente nel disegno architettonico dei fronti;
- rifacimento delle coperture con possibilità di modifica della morfologia e della pendenza delle falde, con nuove aperture e terrazze in falda, purché sia garantita la continuità delle gronde sui fronti.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo conclamate problematiche statiche e strutturali antisismiche che comportino necessariamente la revisione complessiva dell'organismo edilizio, da comprovare mediante relazione statica antisismica a firma di tecnico abilitato.

Qualsiasi tipo di intervento deve conservare elementi architettonici e/o artistici (affreschi, decorazioni, ornamenti, etc.) che costituiscano testimonianza storica significativa.

GRADO 5

Interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti sono ammissibili e si attuano solo mediante Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i corpi di fabbrica facenti parte di aggregazioni edilizie e/o in aderenza ad altri edifici e/o con allineamento diretto su strada: vincolo di rispetto delle caratteristiche tipologiche e del sedime dell'impianto planimetrico esistenti;

- per i corpi di fabbrica autonomi e non direttamente affacciati su strada: nessun vincolo di rispetto delle caratteristiche tipologiche e del sedime esistenti.

COSTRUZIONI MINORI

Le costruzioni minori individuate nella tavola R.3 del Piano delle Regole, pertinenti ad edifici principali e regolarmente assentiti, possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero ai fini abitativi.

Le proposte di intervento che prevedano l'eventuale demolizione del volume, in quanto incompatibile e/o incoerente con il contesto ed il valore architettonico e paesaggistico, potranno essere tenute in considerazione ai fini del recupero delle quantità esistenti ed il recupero ai fini abitativi.

Gli edifici precari o posticci, le tettoie, baracche, depositi, etc. non regolarmente assentiti e non accatastati alla data di entrata in vigore del PGT, devono essere demoliti in quanto incompatibili con il contesto.

2.2 TS - TESSUTO DI IMPIANTO STORICO

Il Piano delle Regole individua il Tessuto di impianto storico (Ts) in tutti gli elaborati grafici e, in particolare, nella tavola R.3. L'ambito Ts è prossimo al NAF ed è costituito principalmente da edifici aggregati in compendi urbani articolati, con tipologia a corte aperta o chiusa o a cortina. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere rivolti:

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla valorizzazione delle emergenze di interesse storico architettonico e paesaggistico;
- alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei complessi edilizi;
- al mantenimento e alla qualificazione delle aree inedificate;
- al recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato per fini abitativi e per la reintroduzione della attività terziario compatibili.

Nei lotti liberi inedificati, non costituenti pertinenza funzionale di costruzioni esistenti e non fronteggianti la viabilità pubblica, è consentita l'edificazione nei limiti indicati dal D.M. 2.4.68 n. 1444 - art. 7, comma 1, punto 1.

In interventi di ristrutturazione edilizia di edifici fronteggiati lo spazio pubblico, qualora fossero ritenuti necessari miglioramenti della viabilità veicolare e pedonale, potrà essere richiesta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali ad uso pubblico.

2.2.1 destinazioni d'uso del Ts

Valgono le disposizioni previste per il NAF.

2.2.2 gradi di intervento del Ts

Ad ogni edificio dell'ambito Ts è attribuito un grado di intervento. Ogni grado di intervento superiore ammette l'attuazione degli interventi previsti nei gradi inferiori. Ad esempio, su un edificio di Grado C si possono effettuare anche gli interventi previsti per i gradi A e B.

GRADO A

Interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" che comprendono:

- ristrutturazione complessiva dell'intero edificio anche con modifica dell'impianto distributivo generale;
- ristrutturazione di singole unità immobiliari con modifica dei caratteri tipologici e distributivi delle unità immobiliari, con eventuale aggregazione o suddivisione;
- consolidamento statico e antisismico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- manutenzione e risanamento delle facciate esterne, senza modifica delle aperture e dei caratteri compositivi e stilistici o di eventuali elementi di valore storico documentario;
- rifacimento delle coperture con mantenimento della morfologia, pendenza e quota d'imposta delle falde esistenti, con integrazione di nuove aperture ad esclusione delle terrazze in falda.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione. Qualsiasi tipo di intervento deve conservare elementi architettonici e/o artistici (affreschi, decorazioni, ornamenti, etc.) che costituiscano testimonianza storica significativa.

GRADO B

Interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono:

- ristrutturazione complessiva dell'intero edificio anche con modifica dell'impianto distributivo generale;
- ristrutturazione di singole unità immobiliari con modifica dei caratteri tipologici e distributivi delle unità immobiliari, con eventuale aggregazione o suddivisione;
- consolidamento statico e antisismico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
- possibilità di modifica delle aperture esistenti sulle facciate, purché coerenti con il disegno architettonico complessivo dei fronti;
- per le facciate prospettanti su corti o spazi privati interni, possibilità di realizzazione di balconi e/o logge inseriti coerentemente nel disegno architettonico dei fronti;

- rifacimento delle coperture con possibilità di modifica della morfologia e della pendenza delle falde, con nuove aperture e terrazze in falda, purché sia garantita la continuità delle gronde sui fronti.

Qualsiasi tipo di intervento deve conservare elementi architettonici e/o artistici (affreschi, decorazioni, ornamenti, etc.) che costituiscano testimonianza storica significativa, nonché la sagoma e la morfologia esistente.

GRADO C

Interventi di ristrutturazione edilizia definiti dall'art. 3, comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti sono ammissibili e si attuano solo mediante Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per i corpi di fabbrica facenti parte di aggregazioni edilizie e/o in aderenza ad altri edifici e/o con allineamento diretto su strada: vincolo di rispetto delle caratteristiche tipologiche e del sedime dell'impianto planimetrico esistenti;
- per i corpi di fabbrica autonomi e non direttamente affacciati su strada: nessun vincolo di rispetto delle caratteristiche tipologiche e del sedime esistenti.

COSTRUZIONI MINORI

Per le costruzioni minori, individuate nella tavola R.3 del Piano delle Regole, valgono le disposizioni previste per il Nucleo di antica formazione.

2.3 RC - RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Appartengono agli ambiti residenziali consolidati i tessuti residenziali e/o a prevalenza residenziale costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, dopo il Nucleo di Antica Formazione (NAF) e il Tessuto di impianto storico (Ts), compongono la struttura edificata maggiormente datata. In esso sono comprese le parti individuate dal previgente PRG come "Zona B", costituite eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato che, salvo rare eccezioni, sorgono in autonomia rispetto ad altri corpi di fabbrica. Data la tipologia edilizia isolata, il tessuto urbano Rc presenta aree libere che si sviluppano attorno all'edificio collocato – di norma – nella posizione baricentrica del lotto.

Negli ambiti Rc sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT. Con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (commi sotto specificati) e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d);
- nuova costruzione (lett. e)

Gli interventi ammessi sono attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme in vigore. La ristrutturazione urbanistica (lett. f) riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per il grado di revisione radicale e sistematica implicato, la ristrutturazione urbanistica deve essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche con il coinvolgimento di più proprietà e/o lotti contermini.

Gli interventi di nuova edificazione su lotti ancora liberi o parzialmente liberi, come anche gli interventi di ampliamento, sopralzo e demolizione/ricostruzione di volumi esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT, devono rispettare i seguenti parametri:

- IF indice di edificabilità fondiaria = 0,4 mq/mq
- RC rapporto di copertura $\leq 40\%$
- H massima edifici = 8,70 mt; è consentita la conferma dell'altezza esistente qualora superiore alla H max
- IPF indice di permeabilità fondiaria $> = 30\%$ (in caso di demolizione/ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PGT è consentita la conferma dell'IPF esistente)

L'ampliamento di edifici esistenti può avvenire mediante nuova addizione al corpo di fabbrica in essere, ovvero anche mediante sopralzo; in questi casi l'indice IF è comprensivo del volume già esistente.

Per i lotti che, alla data di adozione del presente nuovo PGT, avessero un indice IF uguale o superiore al massimo consentito, è ammesso un unico bonus di ampliamento nella misura del 10% della SL esistente regolarmente assentita. Il Richiedente dovrà produrre, insieme alla domanda del titolo abilitativo, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a norma di legge, in cui si stabiliscano lo stato preesistente e gli ampliamenti in progetto, il vincolo di impossibilità ad aumentare ulteriormente la capacità edificatoria e le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali privati (con il ricorso eventuale alla monetizzazione).

2.3.1 destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- residenza

Destinazioni d'uso complementari:

- attività terziarie, commerciali, direzionali, artigianali, ricettive, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico esercizio, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico servizio;
- attività associazionistiche, assistenziali, culturali.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- attività artigianali non compatibili con la residenza perché moleste o nocive, o perché insalubri ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie);
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

2.4 RI - RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE

Appartengono agli ambiti residenziali di integrazione i tessuti residenziali e/o a prevalenza residenziale costituiti dal patrimonio edilizio che ha datazione più recente rispetto all'edificato residenziale consolidato e che è ad esso integrato.

In esso sono comprese le parti individuate dal previgente PRG come "Zona C", che presentano anche aree in fase di completamento o ancora libere principalmente derivati da Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata a valenza territoriale. La tipologia maggiormente presente è a blocco isolato o a schiera, con media o bassa densità edificata e sviluppo di aree libere attorno all'edificio in posizione baricentrica.

Negli ambiti Ri sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT.

Con riferimento all'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d);
- nuova costruzione (lett. e).

Gli interventi ammessi sono attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme in vigore. La ristrutturazione urbanistica (lett. f) riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per il grado di revisione radicale e sistematica implicato, la ristrutturazione urbanistica deve essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche con il coinvolgimento di più proprietà e/o lotti contermini.

Gli interventi di nuova edificazione su lotti ancora liberi o parzialmente liberi, come anche gli interventi di ampliamento, sopralzo e demolizione/ricostruzione di volumi esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT, devono rispettare i seguenti parametri:

- IF indice di edificabilità fondiaria = 0,45 mq/mq;
- RC rapporto di copertura $\leq 40\%$
- H massima edifici = 8,70 mt; è consentita la conferma dell'altezza esistente qualora superiore alla H max
- IPF indice di permeabilità fondiaria $\geq 30\%$ (in caso di demolizione/ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PGT è consentita la conferma dell'IPF esistente)

L'ampliamento di edifici esistenti può avvenire mediante nuova addizione al corpo di fabbrica in essere, ovvero anche mediante sopralzo; in questi casi l'indice IF è comprensivo dell'edificazione già esistente.

Per i lotti che, alla data di adozione del presente nuovo PGT, avessero un indice IF uguale o superiore al massimo consentito, è ammesso un unico bonus di ampliamento nella misura del 10% della SL esistente regolarmente assentita. Il Richiedente dovrà produrre, insieme alla domanda del titolo abilitativo, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a norma di legge, in cui si stabiliscano lo stato preesistente e gli ampliamenti in progetto, il vincolo di impossibilità ad aumentare ulteriormente la capacità edificatoria e le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali privati (con il ricorso eventuale alla monetizzazione).

Con segno grafico specifico sono individuati sulle tavole del Piano delle Regole i comparti derivanti da PA / PII che risultano ancora in fase di completamento. Per i lotti non ancora edificati inclusi in tali perimetri, anche nel caso in cui le convenzioni edificatorie siano scadute alla data di entrata in vigore del nuovo PGT, sono confermate le quantità edificatorie e le prescrizioni di cui ai piani e programmi precedentemente approvati.

Nei lotti già edificati ricadenti all'interno dei predetti perimetri valgono le previsioni del presente articolo relative agli ambiti Ri.

2.4.1 destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- residenza

Destinazioni d'uso complementari:

- attività terziarie, commerciali, direzionali, artigianali, ricettive, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico esercizio, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico servizio;
- attività associazionistiche, assistenziali, culturali.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- attività artigianali non compatibili con la residenza perché moleste o nocive, o perché insalubri ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie);
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

2.5 RP - RESIDENZIALE PEEP

Appartengono agli ambiti residenziali PEEP i soli tessuti realizzati mediante piani per l'edilizia economica popolare di via Paltenghi/via Rino.

Sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT.

Con riferimento all'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d) anche con demolizione/ricostruzione di volumi esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT.

Gli interventi ammessi sono attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme in vigore. La ristrutturazione urbanistica (lett. f) riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per il grado di revisione radicale e sistematica implicato, la ristrutturazione

urbanistica deve essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche con il coinvolgimento di più proprietà e/o lotti contermini.

2.5.1 destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- residenza

Destinazioni d'uso complementari:

- nessuna

Destinazioni d'uso non ammesse:

- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

2.6 RF - RESIDENZIALE DI FRANGIA

Le aree residenziali di frangia sono lotti al margine del tessuto urbano consolidato interessati dalla presenza di edifici residenziali - non completati e da tempo abbandonati - connessi all'attività agricola. Per tali costruzioni è confermato lo stato di fatto esistente, purché regolarmente assentito, e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come indicati all'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti - qualora abbiano perso la destinazione agricola - è prevista la possibilità di trasformazione in destinazione residenziale per usi non connessi con l'agricoltura, previa presentazione di richiesta di titolo abilitativo e corresponsione del dovuto contributo di costruzione. Per gli edifici di via Montessori e via Mazzucchetti la predetta trasformazione residenziale è vincolata alla realizzazione di quota parte del tratto di ciclopista di previsione antistante i lotti.

Non sono ammessi interventi di trasformazione in destinazioni d'uso differenti dalla residenza.

2.7 AMBITI A EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DEFINITA ADR1/2

Con apposita simbologia grafica sono individuati nella tavola del Piano delle Regole i comparti urbani assoggettati a intervento unitario residenziale. In essi valgono i

parametri, le quantità e le prescrizioni edificatorie delle schede in allegato alle presenti NTA.

In ogni singola area dovranno essere previsti servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e l'Amministrazione Comunale, nella fase preliminare di negoziazione, si riserverà di valutare con l'Operatore proponente gli standard di qualità.

Salvo diversa indicazione riportata nelle predette schede, l'attuazione degli interventi privati sarà subordinata in ogni caso alla redazione di un progetto preliminare che specifichi i criteri di intervento generali, l'impianto plani-volumetrico, le peculiarità tipologiche degli edifici, il rapporto con il contesto, la eventuale nuova viabilità prevista (o la rettifica alla viabilità esistente) in coordinamento con l'ambito AD limitrofo.

Sono previsti i seguenti ambiti a edificazione residenziale definita:

ADr1 Ambito di via Santa Caterina da Siena

ADr2 Ambito di via Santa Caterina da Siena

Le destinazioni d'uso principali sono:

- residenza

Le destinazioni d'uso complementari sono:

- attività terziarie, commerciali, direzionali, artigianali, ricettive, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico esercizio, con le limitazioni sotto indicate;
- attività di pubblico servizio;
- attività associazionistiche, assistenziali, culturali.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività artigianali non compatibili con la residenza perché moleste o nocive, o perché insalubri ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie);
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

L'attuazione dei comparti deve essere conforme alle indicazioni e prescrizioni riportate nelle schede allegate alle presenti, nonché a tutti i vincoli e fasce di rispetto riportati sulle tavole di piano.

Capo 3 AMBITI OMOGENEI PRODUTTIVI

3.1 PC - PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti produttivi – o a prevalenza produttiva – costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che completano la principale struttura urbana del comune. La densità di tali ambiti è tendenzialmente disomogenea e, data la tipologia funzionale in essi ospitata, presenta in alcuni casi aree libere utilizzate come stoccaggio e/o movimentazione delle merci e delle materie prime e/o lavorate.

Negli ambiti Pc sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT.

Con riferimento all'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d).

Gli interventi ammessi sono attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme in vigore. La ristrutturazione urbanistica (lett. f) riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per il grado di revisione radicale e sistematica implicato, la ristrutturazione urbanistica deve essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche con il coinvolgimento di più proprietà e/o lotti contermini.

Gli interventi di demolizione/ricostruzione di volumi esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT possono essere eseguiti mantenendo le quantità edificatorie esistenti.

Gli interventi di ampliamento su lotti parzialmente liberi e soprizzo devono essere attivabili nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF indice di edificabilità fondiaria = 0,60 mq/mq;
- RC rapporto di copertura $\leq 60\%$
- H massima edifici = 10,00 mt; è consentita la conferma dell'altezza esistente qualora superiore alla H max
- IPF indice di permeabilità fondiaria $> = 15\%$ (in caso di demolizione/ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PGT è consentita la conferma dell'IPF esistente)

Fermo restando i limiti quantitativi sopra precisati, l'ampliamento della SL esistente può avvenire mediante nuova addizione al corpo di fabbrica in essere, ovvero anche mediante soprizzo qualora le condizioni strutturali e tecnologiche dell'edificio esistente lo

consentano. Nel caso in cui le dimensioni del lotto e della porzione non occupata dello stesso lo permettessero, l'ampliamento può configurarsi anche come corpo di fabbrica autonomo: in tal caso dovranno essere comunque rispettate tutte le distanze previste dalle legge vigenti e dal Codice Civile, richiamate dalle presenti NTA.

Per gli insediamenti produttivi che, alla data di adozione del PGT, avessero già un indice UF superiore al predetto, può essere richiesto un unico ampliamento pari al 10% della SL autorizzata alla data di adozione del nuovo PGT. L'Ufficio S.U.E. si riserverà la facoltà di valutare il carattere dell'ampliamento sulla base di una richiesta di parere preliminare da presentarsi prima del deposito della domanda di titolo abilitativo. Qualora la soluzione proposta fosse ritenuta pregiudizievole, o non confacente allo stato delle aree libere di pertinenza e/o alle caratteristiche del contesto limitrofo, l'Ufficio S.U.E. esprimerà parere contrario a procedere, ovvero indicherà le prescrizioni ed i correttivi da apportare al progetto. Nel caso invece di rilascio del parere favorevole, si dovrà procedere a presentare una richiesta di adeguato titolo abilitativo corredata da atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a norma di legge, in cui si stabiliscano, in particolare, lo stato preesistente e gli ampliamenti da realizzare, il vincolo di impossibilità ad aumentare ulteriormente la SL e le modalità di reperimento delle aree standard.

Per tutti gli ambiti Pc è inoltre ammessa la realizzazione di soppalchi interni agli edifici esistenti, purché le modifiche non alterino i rapporti di aeroilluminazione al di sotto della misura minima consentita dalle leggi vigenti e siano finalizzate unicamente alla realizzazione di depositi/magazzini funzionali all'attività produttiva autorizzata.

In tutti i casi di ampliamento della SL, ai fini del miglioramento ambientale generale delle zone produttive, è obbligatorio prevedere la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro della proprietà, o nelle aree di parcheggio pertinenziale, o in altra posizione da concordare con l'Ufficio S.U.E. in funzione della soluzione planimetrica proposta preliminarmente al deposito della pratica edilizia. La dotazione minima è pari a 1 albero di "pronto effetto" – oppure n. 3 arbusti – ogni 30,00 mq di SL aggiuntiva e, in ogni caso, mai inferiore a complessivi n. 20 alberi. La fine dei lavori edili d'ampliamento deve avvenire dopo la realizzazione delle piantumazioni, le quali devono essere realizzate nelle stagioni appropriate a tali operazioni agronomiche d'impianto. Compatibilmente con la conformazione delle aree libere del lotto, la nuova vegetazione deve essere impiegata per realizzare quinte di mitigazione dei confini di proprietà verso strade e zone residenziali limitrofe. In caso di indisponibilità di aree libere da impiegare a tale scopo, da dimostrare con adeguata documentazione fotografica e planimetrica, l'Ufficio S.U.E. provvederà ad indicare le aree pubbliche – quali parchi attrezzati o zone verdi a servizio della mobilità, collocate il più possibile vicino all'ambito produttivo oggetto di richiesta – nelle quali il Richiedente dovrà provvedere a proprio carico all'impianto delle quantità stabilite.

L'altezza massima degli edifici pari a mt 10,00 è derogabile solamente per imprescindibili e documentate necessità inerenti il ciclo produttivo autorizzato alla data di adozione del nuovo PGT. Diversamente, tale deroga può riguardare solo strutture tecnologiche, quali ciminiera, silos, serbatoi o altre attrezzature funzionali ai cicli produttivi, purché l'impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite dal PGT. In ogni caso, tali strutture verticali non possono essere utilizzate per l'applicazione d'insegne, cartelli pubblicitari, antenne di telefonia e qualsiasi altra attrezzatura non espressamente confacente alla loro funzione produttiva.

3.1.1 destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- attività produttive, industriali e artigianali

Destinazioni d'uso complementari:

- attività commerciali, terziarie e direzionali, con le limitazioni sotto indicate;
- residenza, con le limitazioni sotto indicate;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- attività indicate nell'elenco riportato nelle NTA del Documento di Piano;
- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio;
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

La destinazione d'uso complementare della residenza è ammessa purché relativa all'abitazione del Titolare dell'attività produttiva, e/o del personale di sorveglianza, per una misura massima di mq 300,00 di SL complessivi. In tal caso dovrà essere costituito e trascritto nei registri immobiliari un vincolo di pertinenzialità delle unità immobiliari residenziale rispetto all'insediamento di cui costituiscono complemento funzionale.

Le destinazioni d'uso commerciali, terziarie e direzionali sono ammesse purché connesse con le attività produttive principali e nella misura massima di 400 mq della SL totale esistente alla data di adozione del nuovo PGT. È ammessa la vendita al dettaglio.

3.2 PI - PRODUTTIVO DI INTEGRAZIONE

Gli ambiti produttivi di integrazione PI riguardano alcune aree di frangia che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.

Questi ambiti sono soggetti alla disciplina di cui al precedente articolo, ad eccezione dei seguenti parametri edificatori massimi:

- IF indice di edificabilità fondiaria = 0,40 mq/mq;
- RC rapporto di copertura $\leq 50\%$
- H massima edifici = 10,00 mt; è consentita la conferma dell'altezza esistente qualora superiore alla H max
- IPF indice di permeabilità fondiaria $\geq 15\%$

3.3 PP - PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE

Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti caratterizzati da una commistione di attività economiche – produttive, industriali e artigianali, terziarie e direzionali, commerciali, di servizio – localizzati lungo la SS 11 e immediate vicinanze. La densità di tali ambiti è tendenzialmente disomogenea e presenta aree ancora libere da edificazione.

Negli ambiti Pp sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione del nuovo PGT.

Con riferimento all'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d);
- nuova costruzione (lett. e).

Gli interventi ammessi sono attuabili mediante l'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme in vigore. La ristrutturazione urbanistica (lett. f) riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Per il grado di revisione radicale e sistematica implicato, la ristrutturazione urbanistica deve essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato, Piano Attuativo, atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, anche con il coinvolgimento di più proprietà e/o lotti contermini.

Gli interventi di demolizione/ricostruzione di volumi esistenti alla data di adozione della variante PGT possono essere eseguiti mantenendo le quantità edificatorie esistenti.

Gli interventi di ampliamento o sopralzo di edifici esistenti, come anche di nuova costruzione su lotti parzialmente liberi, devono rispettare i seguenti parametri:

- IF indice di edificabilità fondiaria = 0,40 mq/mq;
- RC rapporto di copertura $\leq 60\%$
- H massima edifici = 10,00 mt; è consentita la conferma dell'altezza esistente qualora superiore alla H max

- IPF indice di permeabilità fondiaria $\geq 15\%$ (in caso di demolizione/ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PGT è consentita la conferma dell'IPF esistente)

Fermo restando i limiti quantitativi sopra precisati, l'ampliamento della SL esistente può avvenire mediante nuova addizione al corpo di fabbrica in essere, ovvero anche mediante sopralzo qualora le condizioni strutturali e tecnologiche dell'edificio esistente lo consentano. Nel caso in cui le dimensioni del lotto e della porzione non occupata dello stesso lo permettessero, l'ampliamento può configurarsi anche come corpo di fabbrica autonomo: in tal caso dovranno essere comunque rispettate tutte le distanze previste dalle leggi vigenti e dal Codice Civile, richiamate dalle presenti NTA.

Per gli insediamenti produttivi che, alla data di adozione del PGT, avessero già un indice UF superiore al predetto, può essere richiesto un unico ampliamento pari al 10% della SL autorizzata alla data di adozione del nuovo PGT. L'Ufficio S.U.E. si riserverà la facoltà di valutare il carattere dell'ampliamento sulla base di una richiesta di parere preliminare da presentarsi prima del deposito della domanda di titolo abilitativo. Qualora la soluzione proposta fosse ritenuta pregiudizievole, o non confacente allo stato delle aree libere di pertinenza e/o alle caratteristiche del contesto limitrofo, la Giunta Comunale esprimerà parere contrario a procedere, ovvero indicherà le prescrizioni ed i correttivi da apportare al progetto. Nel caso invece di rilascio del parere favorevole, si dovrà procedere a presentare una richiesta di adeguato titolo abilitativo corredata da atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a norma di legge, in cui si stabiliscano, in particolare, lo stato preesistente e gli ampliamenti da realizzare, il vincolo di impossibilità ad aumentare ulteriormente la SL e le modalità di reperimento delle aree standard.

In tutti i casi di ampliamento della SL, ai fini del miglioramento ambientale generale delle zone produttive, è obbligatorio prevedere la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il perimetro della proprietà, o nelle aree di parcheggio pertinenziale, o in altra posizione da concordare con l'Ufficio S.U.E. in funzione della soluzione planimetrica proposta preliminarmente al deposito della pratica edilizia. La dotazione minima è pari a 1 albero di 'pronto effetto' – oppure n. 3 arbusti – ogni 30,00 mq di SL aggiuntiva e, in ogni caso, mai inferiore a complessivi n. 20 alberi. La fine dei lavori edili d'ampliamento deve avvenire dopo la realizzazione delle piantumazioni, le quali devono essere realizzate nelle stagioni appropriate a tali operazioni agronomiche d'impianto. Compatibilmente con la conformazione delle aree libere del lotto, la nuova vegetazione deve essere impiegata per realizzare quinte di mitigazione dei confini di proprietà verso strade e zone residenziali limitrofe. In caso di indisponibilità di aree libere da impiegare a tale scopo, da dimostrare con adeguata documentazione fotografica e planimetrica, l'Ufficio S.U.E. provvederà ad indicare le aree pubbliche – quali parchi attrezzati o zone verdi a servizio della mobilità, collocate il più possibile vicino all'ambito

produttivo oggetto di richiesta – nelle quali il Richiedente dovrà provvedere a proprio carico all’impianto delle quantità stabilite.

L’altezza massima degli edifici (pari a mt 10,00) è derogabile solamente per imprescindibili e documentate necessità inerenti il ciclo produttivo autorizzato alla data di adozione del nuovo PGT. Diversamente, tale deroga può riguardare solo strutture tecnologiche, quali ciminiere, silos, serbatoi o altre attrezzature funzionali ai cicli produttivi, purché l’impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite dal PGT. In ogni caso, tali strutture verticali non possono essere utilizzate per l’applicazione d’insegne, cartelli pubblicitari, antenne di telefonia e qualsiasi altra attrezzatura non espressamente confacente alla loro funzione principale.

3.3.1 destinazioni d’uso

Destinazioni d’uso principali:

- attività produttive, industriali e artigianali
- attività terziarie e direzionali,
- attività commerciali
- attività di servizio

Destinazioni d’uso complementari:

- residenza, con le limitazioni sotto indicate;

Destinazioni d’uso non ammesse:

- attività indicate nell’elenco riportato nelle NTA del Documento di Piano;
- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq;
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

3.4 PRIR - PRODUTTIVO A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di insediamenti produttivi individuati nell’elenco degli “stabilimenti a rischio di incidente rilevante” in rapporto alla disciplina vigente in materia.

Le aree di rischio, definite dalle aziende interessate in base alle normative vigenti, sono riportate nelle tavole di piano.

Negli ambiti in argomento sono confermate le edificazioni esistenti e autorizzate alla data di adozione della variante PGT sulle quali, con riferimento all'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b);
- restauro e risanamento conservativo (lett. c);
- ristrutturazione edilizia (lett. d);

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la possibilità di incremento della SL esistente e assentita alla data di adozione del PGT fino ad un massimo del 5%, al fine di consentire la realizzazione di fabbricati accessori e/o per l'alloggiamento di impianti tecnologici e attrezzature.

3.5 AMBITI A EDIFICAZIONE PRODUTTIVA DEFINITA - ADP1

Con apposita simbologia grafica è individuato nella tavola del Piano delle Regole il comparto urbano assoggettato a intervento unitario produttivo. In esso valgono i parametri, le quantità e le prescrizioni edificatorie delle schede allegate alle presenti NTA.

Dovranno essere previsti servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e l'Amministrazione Comunale, nella fase preliminare di negoziazione, si riserverà di valutare con l'Operatore proponente gli standard di qualità.

Inoltre, lungo il confine con l'area agricola – sul lato nord-est – deve essere prevista una adeguata fascia di filtro verde con essenze arboree e arbustive autoctone e non allergogene, di adeguato impianto e densità.

L'attuazione degli interventi privati sarà subordinata in ogni caso alla redazione di un progetto preliminare che specifichi i criteri di intervento generali, l'impianto planivolumetrico, le peculiarità tipologiche degli edifici, il rapporto con il contesto e la eventuale nuova viabilità prevista (o la rettifica migliorativa della viabilità esistente).

Le destinazioni d'uso principali sono:

- attività produttive, industriali e artigianali

Le destinazioni d'uso complementari sono:

- attività commerciali, terziarie e direzionali, con le limitazioni sotto indicate;
- residenza, con le limitazioni sotto indicate;

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività insalubri ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie);
- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio;
- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

La destinazione d'uso complementare della residenza è ammessa purché relativa all'abitazione del Titolare dell'attività produttiva, e/o del personale di sorveglianza, per una misura massima di mq 300,00 di SL complessivi. In tal caso dovrà essere costituito e trascritto nei registri immobiliari un vincolo di pertinenzialità delle unità immobiliari residenziale rispetto all'insediamento di cui costituiscono complemento funzionale.

Le destinazioni d'uso commerciali, terziarie e direzionali sono ammesse purché connesse con le attività produttive principali e nella misura massima di 400 mq della SL totale esistente alla data di adozione del nuovo PGT. È ammessa la vendita al dettaglio.

L'attuazione del comparto deve essere conforme alle indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda allegata alle presenti, nonché a tutti i vincoli e fasce di rispetto riportati sulle tavole di piano.

Capo 4 AMBITI OMOGENEI AGRICOLI E AMBIENTALI

4.1 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI AGRICOLI

La presente disciplina generale si applica agli ambiti agricoli definiti ai successivi articoli 4.2 – Ambiti agricoli strategici, e 4.3. - Ambiti agricoli di prossimità. Come stabilito dall'articolo 59 e segg. della L.R. 12/2005 e s.m.i., in tali ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali per l'imprenditore e dipendenti, ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, non può superare i seguenti limiti:

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato esclusivamente in rispondenza dei requisiti ricordati dall'articolo 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Tali disposizioni non si applicano per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, nonché le opere di modifica interna e per la realizzazione dei volumi tecnici.

È sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del nuovo PGT, limitatamente agli usi residenziali e agrituristici, quando sia dimostrata la dismissione dell'attività agricola preesistente.

In coerenza con le finalità perseguite dagli strumenti e dalle norme di settore, negli ambiti agricoli in oggetto si applicano le seguenti direttive:

- deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola anche dal punto di vista paesistico e ambientale;
- deve essere rispettato e valorizzato il disegno delle reti ecologiche, ai vari livelli, e tutelata e rafforzata la biodiversità mediante il potenziamento di filari, siepi e superfici arboree e arbustive;
- in tutto il territorio comunale deve essere rispettato e valorizzato il rapporto di continuità tra Ambiti agricoli di prossimità, Ambiti agricoli strategici, Ambiti di rispetto e tutela dei fontanili, Ambiti boscati a prevalente funzione produttiva, aree afferenti al Parco Regionale del Serio;
- nelle zone agricole strettamente limitrofe alle aree urbane, anche attraverso forme di incentivo e finanziamento, è auspicabile la realizzazione di interventi di piantumazione e/o forestazione arboreo-arbustivi con finalità paesistica e ambientale.

Negli ambiti agricoli in oggetto è incentivata la piantumazione di essenze arboree autoctone che sottolineino e rafforzino gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario, quali strade campestri, rogge, suddivisione del parcellario agrario, etc. È ammessa la realizzazione di impianti arborei autoctoni intensivi – anche per la produzione di biomassa – di boschi di mitigazione/compensazione delle infrastrutture

della mobilità o dei siti di escavazione, da integrare, in tutto o in parte, ad usi polifunzionali, ludico-ricreativi o naturalistici, e ai percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto.

In ogni caso il progetto di nuovi impianti arborei deve considerare le peculiarità agronomiche e naturalistiche del territorio della bassa pianura bergamasca e assecondare il disegno del parcellario agricolo esistente e del reticolo idrico, integrandosi nel connotato del paesaggio planiziale rispettandone i caratteri fondativi. Particolare attenzione dev'essere riservata al rapporto con le cascate e al rispetto degli areali sensibili stabiliti dal PGT attorno alle stesse.

La viabilità poderale e inter-poderale è da considerare elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

E' ammessa la modifica parziale dei tracciati esistenti alla data di adozione del presente PGT, purché non venga compromessa la viabilità e continuità, esclusivamente per comprovate ragioni funzionali alla conduzione aziendale e/o al miglioramento della gestione dei fondi agricoli. In tali casi il Proponente dovrà presentare una richiesta di parere preventivo all'Ufficio S.U.E., adeguatamente argomentata, sottoscritta da tutti i Proprietari dei fondi direttamente o indirettamente coinvolti nella modifica della viabilità. Nel caso la modifica interessasse parti di territorio ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo idrico principale e/o consortile, l'intervento dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti in materia.

4.1.1 allevamenti

Le nuove costruzioni a supporto delle attività di allevamento su tutto il territorio comunale (stalle, concimaie, vasche di raccolta delle deiezioni animali, etc.) devono rispettare le seguenti distanze:

dalle zone residenziali

- 1.000 mt per allevamento di suini;
- 500 mt per allevamento di bovini, equini, ovini e specie avicole;
- 300 mt per altri allevamenti e/o ricoveri (ad es. cinofili o di animali da compagnia).

dalle zone produttive, terziarie, commerciali

- 400 mt per allevamento di suini e specie avicole;
- 200 mt per allevamento di bovini, equini, ovini;
- 200 mt per altri allevamenti e/o ricoveri (ad es. cinofili o di animali da compagnia).

Tali distanze sono da misurarsi dal punto più vicino del limite esterno delle zone residenziali, produttive, terziarie, commerciali già esistenti o previste dallo strumento urbanistico vigente, nonché da quelle esistenti e previste dagli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi.

Le distanze minime sopra riportate potranno essere ridotte con deroga sindacale fino ad un massimo del 50% - su richiesta dell'azienda agricola - solo nel caso venisse dimostrata l'attuazione di misure di miglioramento della condizione igienico-sanitaria dell'allevamento, affinché vengano eliminate potenziali molestie e rischi igienico-sanitari determinati dalla ridotta vicinanza con le residenze. Le soluzioni migliorative possono consistere in accorgimenti tecnici, impiantistici, procedurali, ad esempio con trattamento anaerobico dei reflui, limitazione delle emissioni in atmosfera, etc.

Agli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori rispetto a quelle indicate potrà essere concesso l'ampliamento o miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale, purché vengano adottati opportuni interventi per la tutela igienico sanitaria e siano previste idonee misure per la salvaguardia dell'ambiente (è da richiedersi il parere preventivo dell'ufficio ATS competente per territorio).

La distanza dalle case sparse e case isolate può essere ridotta a 100 mt per tutte le tipologie di allevamento sopra elencate. Per le abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola in cui è presente l'attività di allevamento, la distanza minima è di 50 mt.

Le limitazioni suddette non si applicano ai piccoli allevamenti di tipo familiare definiti, in base al Regolamento attuativo della L.R. n. 37/1993, quali insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e che non ospitano stabilmente:

- più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile;
- più di 1,0 t. di peso vivo per specie quali equini, bovini, suini, caprini, etc., con un massimo di 3,0 t di peso vivo.

Le distanze da rispettare in questo caso, da misurare come sopra specificato, sono le seguenti:

- 30 mt per allevamento di suini, bovini, equini, ovini;
- 15 mt per gli animali da cortile.

4.1.2 destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- attività agricole e affini riguardanti la coltivazione e l'allevamento connesse alla produzione, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., incluse attività di lavorazione, conservazione, vendita dei prodotti agricoli.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenza;
- attività agrituristiche;
- attività di servizio a carattere agronomico, ambientale, didattico, culturale, ricreativo connessi all'agricoltura;
- attività socio-assistenziali;
- allevamenti e ricoveri di animali non a scopo zootecnico.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- tutte le destinazioni non espressamente indicate tra le principali e le complementari.

4.2 AAS - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

Gli ambiti agricoli strategici sono definiti dal PTCP, hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, sono assoggettati alla disciplina della Parte II, titolo III della legge regionale 12/2005 e s.m.i..

Con riferimento alla tavola *DT - Ambiti agricoli strategici* del PTCP, il Piano delle Regole recepisce la perimetrazione di tali ambiti nelle tavole R1 e R2 del Piano delle Regole.

Con riferimento all'art.23 delle Regole di Piano del PTCP, negli AAS sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità deliberate da piani e programmi entro la data di approvazione del PTCP. Le parti di territorio interessate da previsioni di opere pubbliche o convenzionate e infrastrutture, attività, impianti e servizi la cui realizzazione è ammessa dal quadro dispositivo sovraordinato anche in deroga alla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti, non assumono la qualifica di AAS.

Le previsioni urbanistiche comunali perseguono i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione degli AAS:

- a) preservare e favorire la continuità spaziale degli AAS;
- b) evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola;
- c) tutelare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera;
- d) rafforzare il valore eco-sistemico e paesistico degli AAS.

Fatto salvo quanto sopra detto e quanto previsto dal PTCP, gli AAS sono assoggettati alla disciplina generale degli ambiti agricoli di cui all'art. 4.1. Le previsioni degli AAS sono inoltre prevalenti laddove il loro perimetro si sovrapponga alla Rete Ecologica Provinciale e alla Rete Verde Provinciale.

4.3 AP - AMBITI AGRICOLI DI PROSSIMITÀ

Gli ambiti agricoli di prossimità costituiscono il complesso delle aree rurali del territorio comunale localizzato in aderenza ai tessuti urbanizzati. Sono assoggettati alla disciplina generale di cui all'art. 4.1 e non rientrano negli ambiti AAS di cui al precedente articolo.

4.4 AB - AMBITI BOSCATI

Le tavole R1 e R2 del Piano delle Regole riportano gli ambiti boscati assumendo le indicazioni della Tavola 11 e 15 del PIF – Piano di indirizzo forestale della Provincia di Bergamo. Tali ambiti hanno la duplice connotazione di ambiti boscati a funzione produttiva e multifunzionale con attitudine naturalistica.

In essi non è consentita la trasformazione del suolo boschivo, se non specificatamente finalizzato alla conduzione del bosco, che deve essere salvaguardato anche in ottemperanza alle norme del citato PIF, che prevalgono sulle presenti NTA.

E' ammessa l'utilizzazione del bosco ceduo, gli interventi di diradamento colturale e protettivo, la sistemazione di sentieri e percorsi esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica, le opere ed i normali lavori di silvicoltura connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

4.5 AF - AMBITI DI RISPETTO E TUTELA DEI FONTANILI

Il PGT riconosce nella presenza dei fontanili un elemento di particolare rilievo per la caratterizzazione del sistema ambientale, paesistico ed ecologico del territorio comunale. Le tavole R1 e R2 del Piano delle Regole individuano gli areali di rispetto e tutela attorno ai fontanili.

I fontanili devono essere attivamente conservati ed in particolare deve essere mantenuta l'alimentazione idrica superficiale e di falda, deve essere esclusa ogni operazione di bonifica o di riempimento, di drenaggio o escavazione che compromettano la funzionalità e il grado di naturalità dell'intera area individuata.

Non sono ammessi interventi di captazione delle acque di alimentazione, anche parziale, ed interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.

All'interno dell'ambito di rispetto e tutela è vietato il deposito di reflui di ogni natura, anche di origine zootecnica, l'installazione di serre per colture che devono essere mantenute ad una distanza non inferiore a mt 100 dal perimetro dell'ambito.

4.6 EI - EDIFICI ISOLATI IN AMBITI AGRICOLI E AMBIENTALI

Le tavole del Piano delle Regole individuano gli edifici isolati esistenti all'interno di ambiti a carattere agricolo e ambientale.

Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Sono anche ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, cui alla lettera d) del medesimo decreto, da valutare caso per caso e con esclusione della demolizione e ricostruzione. Quest'ultima è ammessa solo in caso di costruzioni secondarie, autonome funzionalmente e morfologicamente, esclusivamente adibite a stalla zootecnica, fienile, silos, deposito e che soddisfino tutti i seguenti requisiti:

- non abbiano connotazione di edificio di antica formazione (da dimostrare con adeguata documentazione probatoria);
- non abbiano caratteri architettonici significativi, riconducibili alla tradizione rurale locale e/o della pianura lombarda;
- non siano parte di un complesso rurale omogeneo per caratteri costruttivi e/o architettonici e/o morfo-tipologici;
- presentino un problematico stato di fatto delle strutture di difficile recupero (da dimostrare attraverso indagini statiche a firma di professionista abilitato) o non siano più funzionali alla attività agricola svolta.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purché le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture esclusivamente per comprovate ragioni funzionali alla conduzione aziendale che non possano in alcun caso essere soddisfatte da strutture esistenti anche da recuperate attraverso interventi di ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione. Dovrà essere presentata una richiesta di parere preventivo all'Ufficio S.U.E., adeguatamente argomentata.

Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzione e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno del lotto di primo riferimento degli insediamenti rurali, così definito:

- il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di mt 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico;
- nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di mt 25 dai lati stessi;
- qualora gli edifici costituenti il complesso agrario siano distanti tra loro più di mt 80, misurati a raggio, il lotto che si determina per ciascun edificio applicando i criteri di cui ai due punti precedenti.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva, da almeno cinque anni, è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura, previa presentazione di richiesta di titolo abilitativo e corresponsione del dovuto contributo di costruzione.

Gli interventi di conversione non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole, al contesto, agli edifici limitrofi. Non sono ammessi interventi di trasformazione di destinazione d'uso che richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori con destinazione d'uso agricola.

4.7 AMBITI DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO DEL SERIO

Gli ambiti inclusi nel perimetro del Parco Regionale del Serio, come indicati nelle tavole R1 e R2 del Piano delle Regole, sono assoggettate alla disciplina normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio, a cui si rimanda.

Capo 5 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

5.1 STRADE DI PIANO

Nelle tavole del Piano delle Regole sono riportati i tracciati delle nuove strade di previsione, ovvero di strade esistenti di cui si preveda la modifica del tracciato. Il tracciato e le aree oggetto delle previsioni di future strade sono da considerare di primo riferimento indicativo e, pertanto, suscettibili di modifica a seguito di successivo approfondimento progettuale. Le eventuali modifiche apportate in tal senso alle previsioni del PGT, purché non introducano proposte di carattere sostanzialmente diverso, non sono da considerare variante al PGT stesso.

Le strade di distribuzione interna alle zone urbane soggette a trasformazione (ad esempio all'interno degli ambiti soggetti a PA) sono da precisare e dettagliare in sede di sviluppo dei piani attuativi, i quali ne stabiliranno esattamente le localizzazioni e le caratteristiche tecniche in relazione alle proposte planivolumetriche di progetto.

Le eventuali linee di arretramento da rispettare in caso di revisione di tracciati stradali esistenti, ovvero di nuove strade di piano, sono indicate da apposito segno grafico riportato nelle tavole di piano. Tali linee individuano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate edificazioni: si precisa che l'area privata compresa tra le linee di arretramento e il ciglio della sede stradale è computabile per il calcolo della capacità edificatoria del lotto a cui appartiene.

Salvo specifica precisazione, in ogni caso i distacchi degli edifici dal ciglio stradale nelle zone urbanizzate o urbanizzabili sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68, mentre all'esterno di tali zone valgono i disposti del D.M. n. 1404/68.

L'apertura di nuove strade private non è ammessa a meno dell'ottenimento di apposita autorizzazione comunale. Nel caso di strade private esistenti, tutti gli edifici ubicati in fregio alle stesse saranno soggetti alle presenti norme in quanto equiparabili ad edifici fronteggianti strade pubbliche.

5.2 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Gli elaborati del PGT individuano la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e le relative integrazioni ed estensioni. Le eventuali modifiche apportate in tal senso alle previsioni del PGT, purché non introducano proposte di carattere sostanzialmente diverso, non sono da considerare variante al PGT stesso.

I percorsi riportati nelle tavole di piano potranno essere integrati da altri tratti – complementari ma comunque funzionali alla strategia della connessione ciclopedonale

del PGT –, da derivare ad esempio attraverso le operazioni trasformative insite negli ambiti soggetti a PA.

I percorsi ciclopedonali esistenti, se soggetti a passaggio pubblico, non possono essere chiusi – anche solo temporaneamente – e devono essere mantenuti in efficienza.

5.3 STRADE SOVRACOMUNALI

Sul territorio comunale sono presenti due strade sovracomunali:

- SS 11 - Strada statale – categoria C extraurbana secondaria – con fasce di rispetto di piano pari a mt 30;
- SP 591 - Strada Provinciale – categoria C extraurbana secondaria – con fasce di rispetto pari a mt 30.

Capo 6 LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

6.1 PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

Attività commerciali

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio).

DECRETO LEGISLATIVO 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), artt. dal 65 al 70.

L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), in particolare art. 16, comma 3 (commercio su area pubblica).

Locali per somministrazione e/o vendita di sostanze alimentari e bevande

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari) e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), in particolare Titolo II, Capo III (Somministrazione di alimenti e bevande)

Locali per il gioco lecito

REGIO DECRETO n. 773 del 18 giugno 1931 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza).

L.R. 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), in particolare art. 16, comma 3 (commercio su area pubblica).

L.R. 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico), in particolare art. 5.

D.G.R. 24/01/2014, n. 10/1274 - Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della L.R. 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico").

6.2 DEFINIZIONI

Il Piano delle Regole disciplina le attività commerciali presenti sul territorio comunale, fermo restando l'obbligo da parte degli operatori del rispetto delle normative di settore vigenti sul territorio nazionale e regionale e, in particolare, del D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e della L.R. n. 6 del 06/02/2010 (T.U. Commercio).

In particolare si richiamano le seguenti definizioni precisate dal citato D.Lgs. n. 114/1998 e s.m.i.:

- 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;

- 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;
- superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- esercizi di vicinato: gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;
- medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;
- grandi strutture di vendita (non previste nel territorio di Mozzanica): gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;
- centro commerciale (non previsto nel territorio di Mozzanica): 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.

Inoltre, si richiamano le seguenti definizioni:

- Superficie di vendita di merci ingombranti,
Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci

diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
Rientrano in questa categoria gli esercizi regolati in particolare dal Capo III della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", e s.m.i.
- Sale da gioco e locali con apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito
Le sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali pubblici, sono regolamentate dalle disposizioni delle leggi nazionali e regionali e dalle Delibere e/o Ordinanze eventualmente assunte dagli organi comunali. Si richiamano in particolare il R.D. n. 773/1931 (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza), la L.R. 21 ottobre 2013, n. 8 (Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico), la D.g.r. 24/01/2014, n. 10/1274 (Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito), nonché lo specifico Regolamento del Comune di Mozzanica.

6.3 DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Ammissibilità della funzione commerciale

Il PGT prevede la possibilità di insediare esercizi commerciali, di qualsiasi natura e come sopra definiti, negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole in cui siano esplicitamente ammesse tali destinazioni d'uso dalle presenti NTA.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Nucleo di Antica Formazione

Gli esercizi commerciali di vicinato, nuovi o oggetto di trasferimento entro il territorio comunale, possono essere insediati all'interno del Nucleo di Antica Formazione, fermo restando la verifica di non alterazione dei caratteri storico-architettonici connotativi del tessuto antico. Per le prescrizioni relative all'inserimento degli elementi tipici delle attività commerciali – quali insegne, cartelli pubblicitari, tende parasole, etc. – si rimanda al Regolamento Edilizio comunale.

Settori merceologici

Su tutto il territorio comunale gli esercizi di commercio possono appartenere ai settori merceologici alimentare e non alimentare.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

6.4 TITOLI AUTORIZZATIVI

In ogni caso, l'apertura di nuovi esercizi, il trasferimento e l'ampliamento di esistenti è assoggettata a preventiva comunicazione al Comune, nella quale il richiedente deve dichiarare:

- di essere in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio di attività commerciale;
- l'ubicazione, la superficie di vendita, la superficie complessiva;
- il settore o i settori merceologici prevalenti;
- la conformità con le norme del PGT, i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria.

Tutte le attività commerciali devono rispettare quanto disciplinato dal PGT e dal Piano delle Regole in particolare.

Le diverse tipologie dimensionali indicate dal D.Lgs. 114/98 e s.m.i., sopra richiamate, devono essere tenute in considerazione al fine della richiesta di titolo abilitativo per attività commerciali.

La presentazione di comunicazione per l'apertura e la modifica delle attività degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio e deve comunque concludersi prima del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e/o la modifica di esercizio di vicinato o di media struttura di vendita, o di attività di somministrazione bevande e alimenti deve essere presentata richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere necessarie, in base a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'eventuale rilocalizzazione delle medie strutture di vendita nel territorio comunale è assoggettato a richiesta di adeguato titolo abilitativo con relativa convenzione nella quale si dovranno individuare i servizi e le eventuali opere di viabilità mirate a soddisfare il nuovo carico di traffico sulla rete stradale esistente.

Per l'apertura e/o la modifica di un esercizio di commercio deve essere presentata richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere necessarie.

6.5 PARCHEGGI AUTO E BICICLETTE

Per tutte le tipologie di esercizi commerciali è obbligatorio il reperimento della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali indicata nello specifico articolo delle presenti NTA.

Per le attività commerciali non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi, salvo casi di esercizi all'interno del Nucleo di antica formazione in cui sia comprovata l'impossibilità alla realizzazione di nuovi parcheggi – da dimostrare con adeguata documentazione – per i quali l'Amministrazione Comunale si riserverà di concedere deroga.

Nei casi di monetizzazione l'importo da versare al Comune sarà determinato in base al valore di monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistico, stabilito pari a €/mq 80 con Delibera G.C. n. 105 del 04/12/2021. Qualora l'importo dovesse essere modificato con successive delibere di aggiornamento, queste si intenderanno assunte all'interno della disciplina del Piano delle Regole senza necessità di variante.

Il ricavato delle monetizzazioni dei parcheggi sarà utilizzato dall'Amministrazione per realizzare parcheggi pubblici da integrare alle dotazioni esistenti, possibilmente nelle vicinanze degli interventi a cui si riferiscono, ovvero, nel medesimo settore urbano.

Il calcolo delle superfici dei parcheggi auto deve considerare una superficie di 12,50 mq, equivalente allo spazio di stazionamento del veicolo, ad esclusione quindi delle corsie di distribuzione e degli spazi di manovra.

Nelle costruzioni a destinazione terziaria e commerciale e direzionale devono essere previsti adeguati spazi e attrezzature per il parcheggio delle biciclette, secondo i seguenti parametri minimi:

- n. 1 posto bicicletta, di dimensioni minime 0,50x2,00, ogni 80 mq di SL.

6.6 DISTRETTI DEL COMMERCIO

6.6.1 disciplina generale

Come specificato dall'art. 5 della Legge Regionale n. 6/2010, *i comuni, singoli o associati, anche su iniziativa delle associazioni imprenditoriali maggiormente rappresentative per il settore commercio a livello provinciale ai sensi della Legge 29 dicembre 1993, n. 580 (Riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura), e comunque previo accordo con le stesse, possono proporre alla Regione l'individuazione di ambiti territoriali configurabili come distretti del commercio, intesi come entità innovative che definiscono ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere*

l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

L'ambito territoriale del distretto del commercio è individuato sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente. Al fine di valorizzare le caratteristiche peculiari di tali ambiti, soggetti pubblici e privati possono proporre interventi integrati per lo sviluppo del contesto urbano di riferimento.

Nell'ambito degli interventi finalizzati al sostegno, anche economico, dei Distretti del commercio, o in sede di politiche in materia di lavoro, Regione Lombardia favorisce la definizione di accordi territoriali finalizzati a contemperare le esigenze dei consumatori e delle imprese in ordine alle aperture dei negozi, con la salvaguardia dei livelli occupazionali e dei diritti dei lavoratori alla pausa lavorativa settimanale, nonché con le esigenze dei comuni di garantire l'ordine pubblico e la sicurezza dei cittadini.

Il Comune di Mozzanica afferisce al Distretto del commercio "Castelli e fontanili della bassa", promosso in partnership con ASCOM Bergamo e Confesercenti Bergamo dalle Amministrazioni comunali di:

- Cologno al Serio (Capofila),
- Bariano, Castel Rozzone, Fornovo San Giovanni, Lurano, Morengo, Pagazzano, Spirano, Urganò.

"L'obiettivo del Partenariato del Distretto è di lavorare insieme per promuovere e realizzare gli obiettivi tracciati da Regione Lombardia e le linee di indirizzo che la Cabina di Regia individuerà come più adatte per il territorio e le realtà che in esso operano.

Obiettivo primario del Distretto del Commercio dei Castelli e dei Fontanili della Bassa è di creare sinergie tra il commercio, il turismo e l'agricoltura, in particolare tramite la valorizzazione delle eccellenze e dei punti di forza del territorio, come i castelli, il Parco del Serio e le produzioni tipiche, per innescare un reciproco effetto positivo nei 3 settori, con ricadute su tutta l'area".

Di seguito si elencano gli interventi e le misure a sostegno del Distretto commerciale e della comunità afferente (per le quali si rimanda al Piano dei Servizi e al Documento di Piano).

6.6.2 interventi strutturali di qualificazione urbana

Nell'ambito degli "Interventi strutturali di qualificazione urbana", finalizzati a migliorare la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici e la loro fruibilità, verranno attivati dal Comune di Mozzanica interventi generali mirati alla:

- sistemazione delle principali vie commerciali, sia dal punto di vista del manto stradale, sia delle segnaletica, per agevolare la fruizione dell'area.

6.6.3 interventi per lo sviluppo della mobilità dolce

Nell'ambito degli "Interventi per lo sviluppo della mobilità dolce", finalizzati a sviluppare la rete di percorsi ciclopedonali presenti sul territorio, anche in chiave turistica, e incrementare l'impronta "green" del Distretto, sono previsti dal Comune di Mozzanica i seguenti interventi (individuati nel Piano dei Servizi e Documento di Piano):

- pista ciclabile sulla SS 11 con il collegamento ai comuni di Antegnate, Barbata, Baiano, Calcio, Covo, Fara Olivana con Sola, Fontanella, Fornovo San Giovanni, Isso, Mozzanica e Romano di Lombardia;
- Opera strategica sovraordinata (si rimanda alle NTA del Documento di Piano): pista ciclabile ad est del nucleo edificato principale di Mozzanica di collegamento tra la via Crema e la SS 11 nei pressi dell'innesto con la SP 591 (opera inclusa nella previsione strategica sovraordinata del progetto denominato "BG-E-262 Opere di regimazione idraulica sul fiume Serio e sulle rogge finalizzate alla protezione dell'abitato di Mozzanica").

Il progetto si inserisce nel "Piano Lombardia DELIBERAZIONE N° XI / 6273 PROGRAMMA 2022 – 2026 DI INTERVENTI URGENTI E PRIORITARI PER LA DIFESA DEL SUOLO E LA MITIGAZIONE DEI RISCHI IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO LOMBARDO NONCHÉ OPERE PER LA RIDUZIONE DEGLI IMPATTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE ALLUVIONI - DIRETTIVA 2007/60/CE - E MODIFICA ALL'ALLEGATO 1 DELLA DGR 6047/2022").

Si precisa che la geometria e il profilo dell'opera potranno subire modifiche a seguito delle risultanze del progetto esecutivo, senza che le stesse comportino la necessità di procedere con una preventiva variante al PGT, a condizione che il medesimo progetto abbia adeguatamente affrontato le valutazioni ambientali previste dalle norme vigenti.

6.6.4 misure di incentivazione

All'interno del perimetro del distretto del commercio il Comune di Mozzanica potrà definire, con propri atti autonomi, misure di incentivazione e sostegno per il consolidamento e l'insediamento delle attività commerciali di vicinato, come anche di artigianato di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

Capo 7 RIMANDO ALLE NORME SPECIFICHE DI SETTORE

7.1 COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera d della L.R. 12/05, nel Piano delle Regole “devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate”. Pertanto si rimanda alla specifica documentazione della Componente geologica, idrogeologica e sismica, comprendente anche la carta dei Vincoli, carta di Sintesi, carta della Fattibilità delle Azioni di Piano, nonché le Norme Geologiche di Piano.

Ogni intervento sul territorio comunale deve attenersi alle disposizioni e ai vincoli definiti dalla predetta Componente, che è parte integrante del PGT.

7.2 DOCUMENTO SEMPLIFICATO RISCHIO IDRAULICO

Il Comune di Mozzanica è dotato di Documento semplificato del rischio idraulico comunale, precedentemente approvato dal Consiglio Comunale, e ad oggi vigente. Di seguito si riportano le “misure strutturali e non strutturali” che sono da considerare parte integrante delle presenti NTA e che devono essere rispettate per tutte le attività di trasformazione ricadenti nel territorio comunale.

Si rimanda al citato Documento e ai relativi allegati grafici per un più esaustivo inquadramento della tematica.

Misure strutturali

Le misure strutturali per il controllo delle condizioni di rischio sono, per esempio, vasche di laminazione con o senza dispersione in falda e vie d'acqua superficiali per il drenaggio delle acque meteoriche eccezionali.

Individuazione delle aree per l'applicazione delle misure strutturali

Nella Tavola 3 sono perimetrare alcune aree da dedicare alla realizzazione di opere per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, poste nord dell'area urbanizzata in prossimità della Roggia Frascatella e della Roggia dei Mulini.

Le aree individuate nella Tavola 3 del Documento semplificato del rischio idraulico comunale devono essere recepite nel Piano dei Servizi del P.G.T. di Mozzanica.

Tali aree sono un'indicazione generica e non sono supportate, in questa fase di approfondimento, da calcoli idraulici che sono demandati a fasi successive di progettazione.

Interventi previsti dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca

Al fine di agevolare il deflusso delle acque nei canali di propria competenza e risolvere alcune criticità nel comprensorio oggetto di studio, il Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca ha in previsione una serie di interventi che, seppur non ricadenti nel territorio oggetto di studio, avranno ricadute positive anche sulla rete idrografica superficiale di Mozzanica.

Ripristino della funzionalità idraulica del Fosso Bergamasco (intervento 16)

L'intervento ha la finalità di ripristinare la continuità idraulica del Fosso Bergamasco che, a valle della Roggia Rognola, non presenta più continuità idraulica. Il suo ripristino potrebbe alleggerire il sistema di canali che interessano i comuni di Bariano, Caravaggio, Fornovo San Giovanni e Mozzanica. Il Consorzio individua quali obiettivi di riferimento per questo intervento:

- la conservazione, il ripristino ed il miglioramento della funzionalità idraulica della rete di bonifica per il controllo delle piene e degli eventi alluvionali;*
- il ripristino o l'adeguamento dei collettori ad uso promiscuo, con particolare riferimento ai canali e alle rogge posti a valle dei comprensori irrigui, chiamati a raccoglierne gli apporti di piena e a recapitarli nella rete principale.*

L'intervento vuole risolvere le problematiche idrauliche per eventi con $TR \leq 50$ anni relative ad allagamenti dalle Rogge Rino, dei Molini, Frascatella ed attigue.

Scolmatore di Via Cimosse a Fornovo San Giovanni (intervento 37)

A seguito della realizzazione di un comparto produttivo localizzato in comune di Fornovo San Giovanni al confine con Mozzanica, è stata interrotta la continuità idraulica di alcune rogge, per cui le aree agricole non riescono più a sgrondare nei canali di bonifica. Gli allagamenti interessano sia aree agricole che urbanizzate.

L'intervento ha quale finalità il controllo e la prevenzione dell'aumento delle portate immesse nel reticolo di bonifica a seguito delle modifiche delle trasformazioni urbanistiche.

Anche se la finalità principale dell'intervento è la soluzione delle problematiche idrauliche, per eventi con $TR \leq 50$ anni, relative ad allagamenti a Fornovo San Giovanni, si prevedono ricadute positive anche per il territorio di Mozzanica.

Sistemazione del manufatto idraulico tra le Rogge Rino e Frascata (intervento 40)

Lungo la Roggia Rino, al confine tra Fornovo San Giovanni e Mozzanica, è presente un manufatto vetusto di regolazione delle portate che alimentano sia il territorio di Mozzanica che la Roggia Alchina. Il cedimento di tale opera determinerebbe l'esonazione di una vasta parte di Mozzanica ed impedirebbe l'irrigazione di buona parte del comprensorio irriguo di Mozzanica.

L'intervento ha quindi l'obiettivo di risolvere le criticità localizzate della rete di colò, dovute a sezioni di deflusso localmente insufficienti, quote spondali irregolari, manufatti non adeguati, instabilità delle sponde.

Finalità dell'intervento è la soluzione delle problematiche idrauliche per eventi con TR≤50 anni relative ad allagamenti dalle Rogge Rino, dei Molini, Frascatella ed attigue.

Manutenzione rete di smaltimento delle acque fognarie

Un altro intervento che si può considerare strutturale è la manutenzione della rete di smaltimento delle acque superficiali e fognarie oltre che l'individuazione e la soluzione puntuale delle immissioni parassite nella rete stessa.

Questo obiettivo è senza dubbio auspicabile e non può prescindere da una cooperazione tra il Comune di Mozzanica e l'ente gestore del Sistema Idrico Integrato (Cogeide S.p.A.).

Misure non strutturali

Le misure non strutturali finalizzate all'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e idrologica comprendono l'incentivazione dell'estensione delle misure di invarianza idraulica e idrologica anche sul tessuto edilizio esistente, nonché delle misure atte al controllo e possibilmente alla riduzione delle condizioni di rischio, quali le misure di protezione civile e le difese passive attivabili in tempo reale.

Drenaggio urbano sostenibile

Il drenaggio urbano sostenibile è un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

L'applicazione di questo insieme di azioni ha lo scopo di:

- ridurre gli effetti idrologici-idraulici dell'impermeabilizzazione che provocano un'accelerazione dei deflussi superficiali e incremento del rischio idraulico;
- migliorare la qualità delle acque, alterata dagli inquinanti diffusi, prevalentemente provenienti dal traffico veicolare e dal dilavamento delle strade, nonché dall'inquinamento organico distribuito dagli sfioratori fognari;
- integrare il paesaggio del verde urbano rendendolo maggiormente gradevole e migliorando il microclima.

I punti cardine per il conseguimento delle finalità di cui ai punti precedenti e ascrivibili agli interventi non strutturali si possono sintetizzare nelle seguenti azioni:

- trattenerne il più possibile le acque a monte, attraverso piccoli invasi, allargamenti della sezione dell'alveo, rallentamenti dei flussi;
- favorire il riuso dell'acqua e la corretta reimmissione nei cicli biogeochimici naturali dei nutrienti;
- minimizzare i volumi di acque pulite immessi nelle reti fognarie (meteoriche e parassite);
- minimizzare e compensare la superficie impermeabilizzata, introducendo abbondanti aree filtranti e di laminazione diffuse nel tessuto urbano.

Per attuare le azioni precedentemente articolate all'interno del tessuto urbanizzato esistente è possibile utilizzare tecniche come i "rain garden", i "fossi vegetati" o gli stagni di ritenuta.

Alcuni esempi di buona pratica sono indicate nell'Allegato L al R.R. 7/2017 al quale si rimanda per maggiori dettagli.

A titolo esemplificativo si considerino le aiuole spartitraffico o di separazione tra la carreggiata carrabile e i marciapiedi, esse sono tipicamente rilevate rispetto alla sede stradale. In casi di eventi meteorici importanti le acque tendono dunque a concentrarsi lungo la strada e vengono raccolte nelle caditoie. Sostituendo le aiuole con dei fossi vegetati (es. in Foto 2 e 2) si realizzerebbero i seguenti risultati:

formazione di piccole aree di laminazione e raccolta delle acque con conseguente rallentamento del deflusso verso il recettore finale;

- infiltrazione di parte delle acque nel suolo con conseguente diminuzione dei volumi diretti verso il recettore finale (l'infiltrazione è da valutare compatibilmente con le condizioni geologiche e idrogeologiche del territorio)
- minima rimozione degli inquinanti.

La manutenzione di tali opere prevede la rimozione di detriti ed eventuali problemi di intasamento che risultano facilmente individuabili. Tali opere possono avere dimensioni molto variabili a seconda della necessità e degli spazi a disposizione

Un importante elemento di misure non strutturali è la manutenzione programmata delle opere di smaltimento delle acque meteoriche, non solo quelle che saranno progettate e realizzate per il rispetto dei criteri di invarianza idraulica ma anche le reti esistenti. È pertanto importante scadenzare un piano di manutenzione ordinaria che preveda il monitoraggio dell'efficienza degli elementi drenanti e una serie di interventi come la pulizia dai rifiuti, la rimozione di detriti, il taglio di vegetazione e il controllo dell'eventuale presenza di specie animali infestanti. Nel caso in cui si rilevino malfunzionamenti o situazioni particolarmente gravi sarà necessario intervenire con una manutenzione straordinaria, da valutarsi di volta in volta ma da prevedere nei bilanci e nelle programmazioni finanziarie degli enti.

Anche per l'applicazione delle misure non strutturali di invarianza è necessario valutare l'assetto geologico e idrogeologico locale, in particolare relativamente agli aspetti quantitativi e qualitativi di un eventuale recapito finale nel suolo per infiltrazione.

Dal punto di vista qualitativo, se non è possibile escludere una possibile contaminazione della falda freatica, sarà necessario individuare altre soluzioni oppure realizzare opere di pretrattamento quali filtri o disoleatori

Incentivazioni

In considerazione del fatto che più diffuse sono le opere e le pratiche di invarianza, è auspicabile che esse siano adottate anche all'interno del tessuto urbano esistente sia da parte degli enti territorialmente competenti che dei privati cittadini, anche su interventi che non ricadono tra quelli da assoggettare al R.R. 7/2017.

Per promuovere l'applicazione dei principi di invarianza il comune può avvalersi dei seguenti mezzi:

- *Incentivazione urbanistica:*
 - *riconoscimento di diritti edificatori in ambiti ben precisi individuati nel documento di piano del P.G.T.;*
 - *concessione di ampliamento volumetrico in loco senza alterazione al suolo della sagoma dell'edificio.*
- *Riduzione oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione;*
- *Cofinanziamento di interventi con fondi provenienti dalle monetizzazioni.*

Il R.R. 7/2017 prevede la possibilità di monetizzazione qualora sussista l'impossibilità ad ottemperare ai disposti del regolamento stesso, in quanto si verificano le circostanze descritte al comma 1 dell'art. 16, di seguito riassunte.

Ai fini della monetizzazione, per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettere da b) a e), devono sussistere contestualmente tutte le condizioni di cui alle lettere del presente comma, mentre per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), anche ricadenti

all'interno delle aree individuate nei PGT come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 10 della l.r. 12/2005, devono sussistere contestualmente le sole condizioni di cui alle lettere a) e b) nonché una tra quelle di cui alle lettere da c) a e) del seguente elenco:

- a) sono caratterizzati da un rapporto tra la superficie occupata dall'edificazione e la superficie totale dell'intervento maggiore o uguale al 90 per cento, e pertanto da una superficie dell'area esterna all'edificazione minore del 10 per cento;*
- b) è dimostrata l'impossibilità a realizzare nell'area dell'intervento esterna all'edificazione il volume di laminazione di cui all'art. 11, comma 2, lettera e), numero 3;*
- c) è dimostrata l'impossibilità a realizzare il volume di laminazione di cui all'art. 11, comma 2, lettera e), numero 3, in altre aree esterne poste nelle vicinanze di quelle dell'intervento, per loro indisponibilità o condizioni di vincolo;*
- d) la realizzazione del volume di laminazione di cui all'art. 11, comma 2, lettera e), numero 3, sulle coperture dell'edificato è motivatamente impedita;*
- e) la realizzazione del volume di laminazione di cui all'art. 11, comma 2, lettera e), numero 3, nel sottosuolo dello stesso sia impedita in quanto l'intervento edilizio è previsto senza modifiche delle sue strutture di fondazione.*

La monetizzazione non è consentita per gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, di cui all'articolo 3, comma 3 del R.R. 7/2017.

Le cifre destinate alla monetizzazione possono essere utilizzate, oltre che per la redazione dello Studio di gestione del rischio idraulico comunale, per la realizzazione delle misure di invarianza inserite nel Piano dei Servizi o per il cofinanziamento di interventi di invarianza che non ricadono negli obblighi di applicazione del regolamento.

Le tipologie di incentivazione da applicare ed eventualmente le zone del territorio dove applicarle, devono essere regolamentate all'interno degli strumenti urbanistici quali il Documento di Piano e il Regolamento Edilizio.

Protezione civile

Le misure non strutturali implementabili nel Piano di Emergenza Comunale e concernenti il rischio di allagamento sono connesse agli scenari di esondazione e/o allagamento.

Il Comune di Mozzanica è dotata del "Piano di Protezione Civile per il territorio comunale di Mozzanica" (Ing. Stevanin, 2016).

Per quanto riguarda il rischio di allagamento si annota che il P.E.C. comprende delle schede operative standard che articolano le azioni da intraprendere prima, durante e dopo il verificarsi di uno stato emergenziale, sia dal punto di vista operativo che comunicativo.

Si ritiene pertanto che il P.E.C. comprende già gli scenari relativi alle aree allagabili ed esondabili e risulta pertanto adeguato a quanto richiesto da R.R. 7/2017 e al presente Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale.

Si coglie l'occasione, col presente documento, di ribadire come il primo passo per una corretta attuazione delle misure di Protezione Civile sia quello dell'informazione della popolazione la quale, quando correttamente formata, è in grado di facilitare e agevolare le azioni da intraprendere in situazioni di criticità.

Capo 8 NORME FINALI

8.1 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PGT

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione autorizzata precedentemente, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti NTA. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e il risanamento conservativo. In caso di interventi di ristrutturazione, con o senza demolizione, le eventuali nuove destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti NTA.

8.2 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nelle fasce a protezione dei corsi d'acqua è vietata qualsiasi modifica non autorizzata dello stato di fatto di suolo, soprassuolo e sottosuolo e valgono le indicazioni/prescrizioni stabilite negli elaborati del Reticolo Idrico consortile vigente nel Comune, a cui si rimanda.

Le superfici appartenenti a lotti edificabili ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della determinazione degli indici di edificabilità.

8.3 FASCE DI RISPETTO STRADALE

Il Piano delle Regole individua le fasce di rispetto relative a infrastrutture stradali. Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; i parametri urbanistici ed edilizi da applicare ad attività di trasformazione sono riferiti agli Ambiti normativi in cui si sovrappongono le fasce predette.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

Le fasce di rispetto stradali possono subire parziali modifiche a seguito di rettifiche del tracciato infrastrutturale di previsione a seguito di approfondimenti progettuali.

8.4 FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE AREE

L'ampiezza effettiva delle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree - riportate indicativamente sulle tavole del Piano delle Regole - dovrà essere verificata e determinata in via definitiva dall'Ente Proprietario e/o Gestore delle stesse (rif. Decreto Ministeriale 29 maggio 2008 e s.m.i., "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti").

8.5 NORME DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA

In base al parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, il territorio del Comune di Mozzanica si inserisce in contesti che potrebbero conservare beni culturali sepolti. Nella apposita tavola sono riportati le tracce delle centuriazioni e le localizzazioni delle aree con potenziale rischio di ritrovamenti archeologici.

Si prescrive che tutti i progetti di scavo pubblici e privati, anche di minima entità, che interessino areali con potenziale archeologico ad esse limitrofi vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e l'adozione delle eventuali misure di tutela. La medesima attenzione dovrà essere riservata al NAF e agli edifici di antica formazione isolati.

Per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione previste per i nuovi ambiti, si richiama alla puntuale applicazione della normativa vigente in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al D.Lgs 36/2023 art. 41 comma 4 e al D.Lgs. 42/2004 art. 28 comma 4.

8.6 RAPPORTO CON I REGOLAMENTI COMUNALI

Tutte le attività edilizie e di trasformazione del territorio comunale sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali vigenti, purché 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 NTA e con gli altri disposti del PGT sono da ritenersi superate alla data di approvazione definitiva di quest'ultimo.

DEFINIZIONI TECNICHE UNITARIE - PREMESSA

Le definizioni qui riportate corrispondono a quanto recepito nel Regolamento Edilizio comunale, in attuazione alle disposizioni della D.G.R. XI/695 del 25 ottobre 2018 (*Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui al D.P.R. n. 380/2001*), e sono pertanto allineate alle "definizioni tecniche uniformi" (DTU) dell'Allegato B della citata D.G.R..

Si precisa che:

- la numerazione, i testi e gli acronimi in carattere corsivo corrispondono alle citate "DTU", mentre le integrazioni apportate dalla Variante PGT sono in carattere normale;
- le definizioni con incidenza urbanistica sono contrassegnate da asterisco (*).

Le eventuali nuove versioni delle citate DTU che dovessero essere emanate da Regione Lombardia dopo l'approvazione della Variante al PGT verranno automaticamente recepite come aggiornamento del presente allegato senza comportare variante al PGT.

*1 – ST Superficie territoriale**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*2 – SF Superficie fondiaria**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*3 – IT Indice di edificabilità territoriale**

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume lordo (V) edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

*4 – IF Indice di edificabilità fondiaria**

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume lordo (V) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

*5 – CU Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico

urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – DT Dotazioni territoriali*

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 – SCOP Superficie coperta*

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 mt sono da considerarsi nella loro interezza.

9 – SP Superficie permeabile*

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10a – IPT Indice di permeabilità territoriale*

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

10b – IPF Indice di permeabilità fondiaria*

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

11 – IC Indice di copertura*

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 – STOT Superficie totale*

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 – SL Superficie lorda*

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 – SU Superficie utile*

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 – SA Superficie accessoria*

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;*
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;*
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;*
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;*
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;*
- g) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;*
- i) i volumi tecnici;*
- j) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.*

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

16 – SC Superficie complessiva*

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

*17 – SCAL Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

*19 – VT Volume totale o volumetria-complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

22 - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 - Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Qualora il progetto preveda la modifica delle quote del terreno preesistente, si deve assumere come riferimento la quota del marciapiedi stradale esistente oppure, qualora quest'ultimo non fosse presente, la quota del manto stradale aumentata di 15 cm.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle due falde.

28 – HE Altezza dell'edificio*

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31 - Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 – Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 - Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

38 – Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

40 – Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 – Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

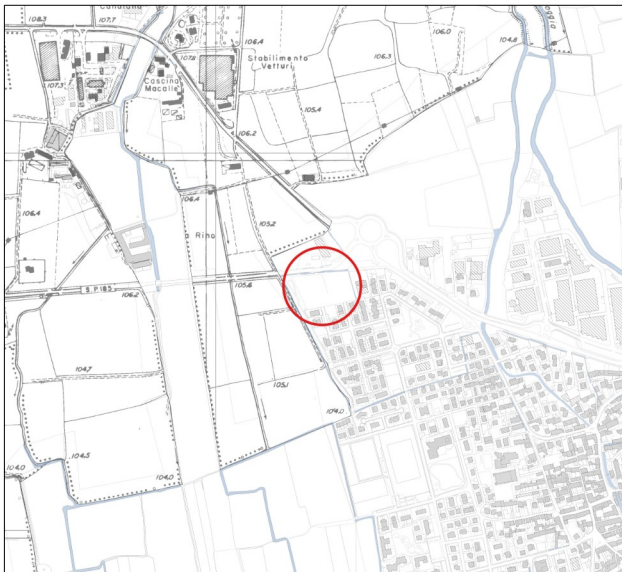
44 – HU Altezza urbanistica*

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, pari a mt. 3,00.

45 – VU Volume urbanistico*

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

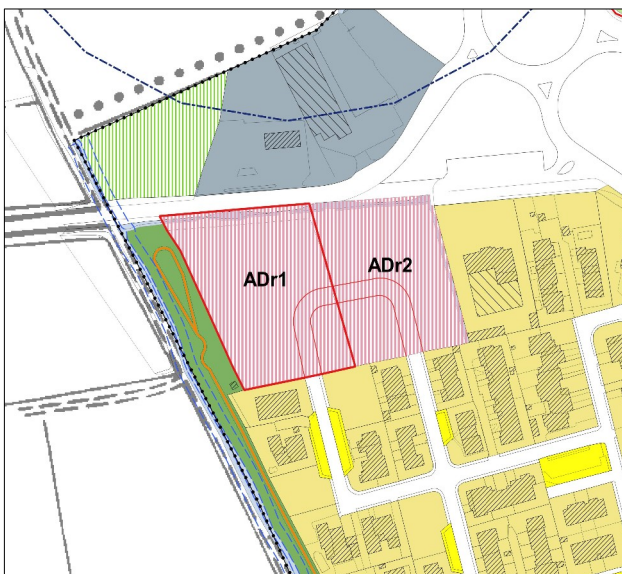
ADr1: Ambito a edificazione residenziale definita Via S. Caterina da Siena



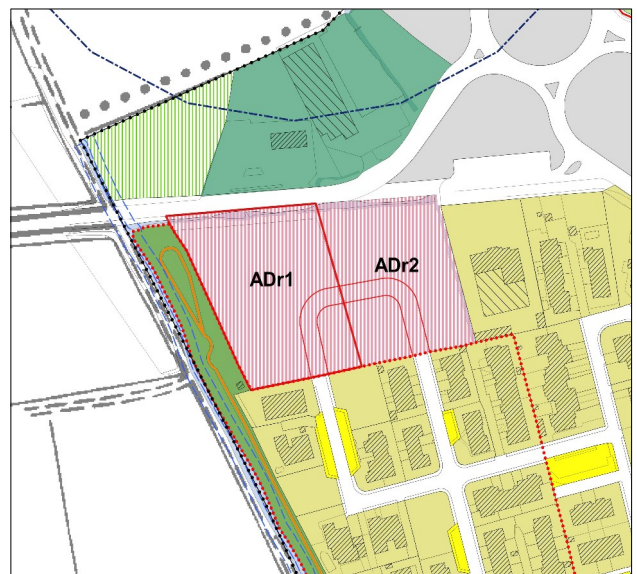
Estratto aerofotogrammetrico | 1:10.000



Estratto ortofoto | 1:2.000



Estratto Documento di Piano | 1:2.000

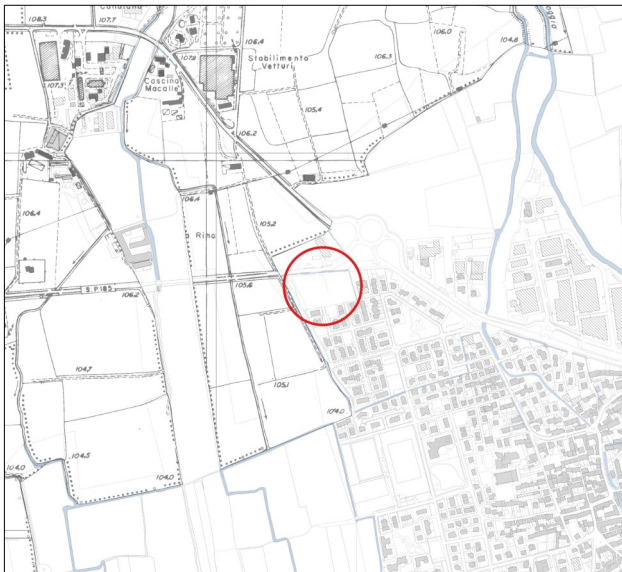


Estratto Piano delle Regole | 1:2.000

Destinazioni funzionali e capacità insediative previste

Localizzazione	Via Santa Caterina da Siena
Riferimenti catastali	Foglio 9, Mappale 4496
Superficie territoriale	7.361 mq
Destinazione d'uso dell'area	Residenziale
Modalità attuative	Permesso di Costruire convenzionato
Parametri edificatori	Volume edificabile= 7.361 mc H max = 7,5 mt
Standard urbanistici	Come previsti dalle NTA del Piano delle Regole
Standard di qualità	Sarà parametrizzato in quota percentuale sul valore di mercato del terreno all'atto del convenzionamento.
Prescrizioni	Il tracciato della strada di distribuzione interna ai comparti è da considerare una indicazione di primo riferimento suscettibile di modifica in fase di definizione dei piani attuativi. È comunque obbligatorio il coordinamento tra i due comparti residenziali attigui, ADr1 e ADr2, per la definizione delle opere di urbanizzazione che verranno previste e per le reti dei vari sottoservizi.

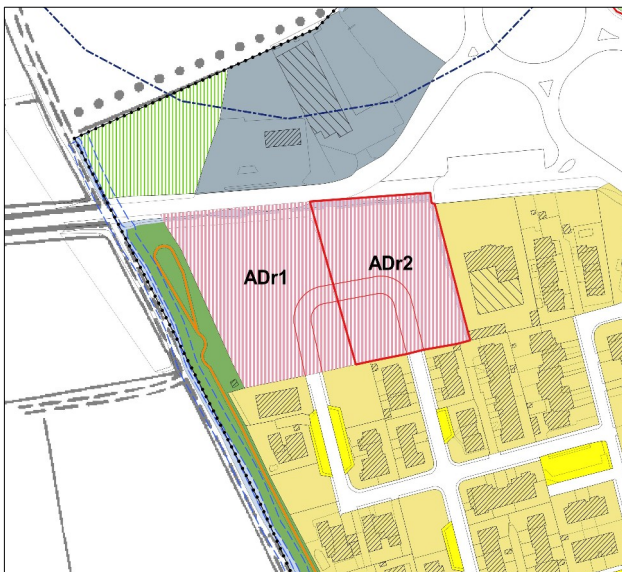
ADr2: Ambito a edificazione residenziale definita Via S. Caterina da Siena



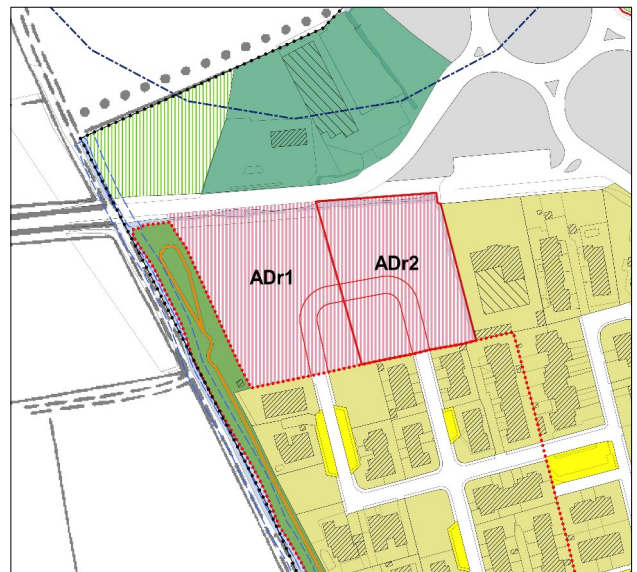
Estratto aerofotogrammetrico | 1:10.000



Estratto ortofoto | 1:2.000



Estratto Documento di Piano | 1:2.000

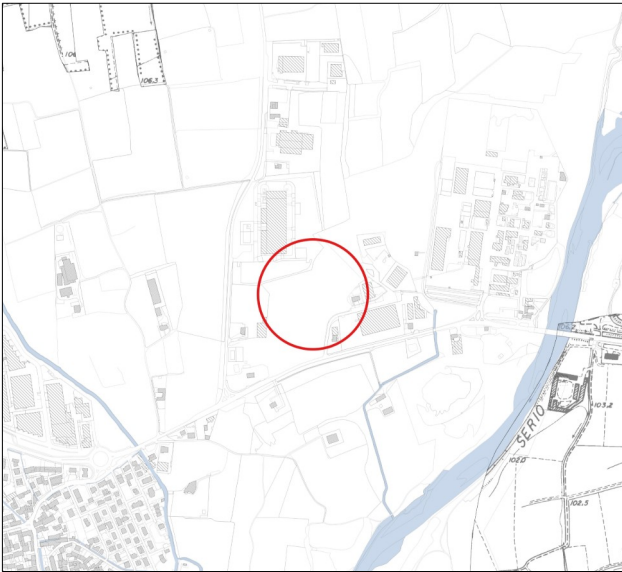


Estratto Piano delle Regole | 1:2.000

Destinazioni funzionali e capacità insediative previste

Localizzazione:	Via Santa Caterina da Siena
Riferimenti catastali:	Foglio 9, Mappali 4391, 4393, 4410
Superficie territoriale:	6.106 mq
Destinazione d'uso dell'area:	Residenziale
Modalità attuative:	Permesso di Costruire convenzionato
Parametri edificatori:	Volume edificabile= 6.106 mc H max = 7,5 mt
Standard urbanistici	Come previsti dalle NTA del Piano delle Regole
Standard di qualità	Sarà parametrizzato in quota percentuale sul valore di mercato del terreno all'atto del convenzionamento.
Prescrizioni	Il tracciato della strada di distribuzione interna ai comparti è da considerare una indicazione di primo riferimento suscettibile di modifica in fase di definizione dei piani attuativi. È comunque obbligatorio il coordinamento tra i due comparti residenziali attigui, ADr1 e ADr2, per la definizione delle opere di urbanizzazione che verranno previste e per le reti dei vari sottoservizi.

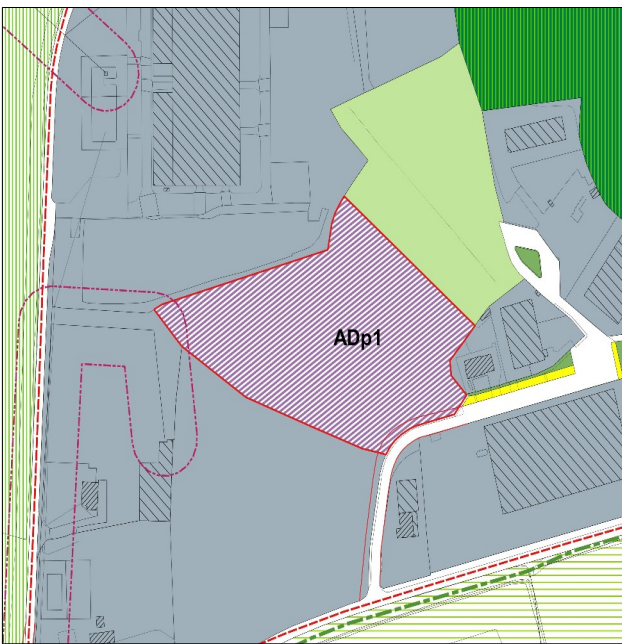
ADp1: Ambito a edificazione produttiva definita Strada Boschetti



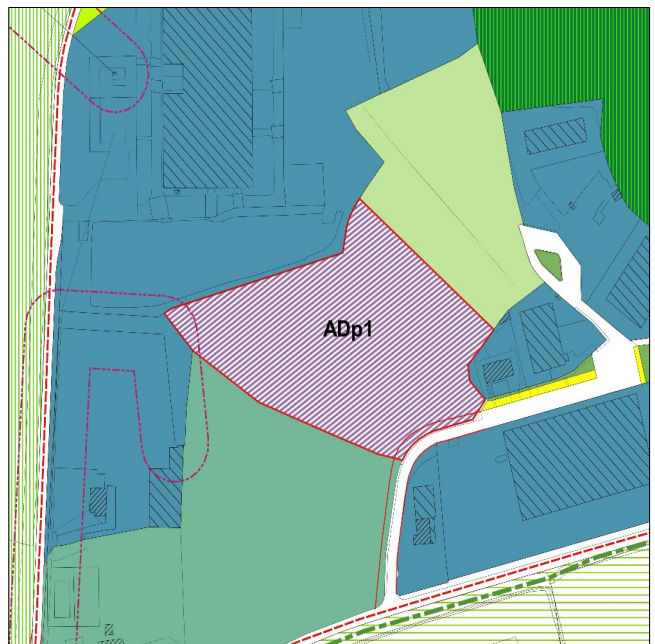
Estratto aerofotogrammetrico | 1:10.000



Estratto ortofoto | 1:2.000



Estratto Documento di Piano | 1:2.000



Estratto Piano delle Regole | 1:2.000

Destinazioni funzionali e capacità insediative previste

Localizzazione: Strada Boschetti

Riferimenti catastali: Foglio 9, Mappale 4857

Superficie territoriale: 19.194 mq

Destinazione d'uso dell'area: Produttivo

Modalità attuative: Permesso di Costruire convenzionato

Parametri edificatori: Superficie lorda edificabile = 10.380 mq
H max = 10 mt

Prescrizioni: Prevedere l'ampliamento della sezione stradale della Strada Boschetti. Il tracciato riportato nelle tavole di piano è da considerare una indicazione di primo riferimento suscettibile di modifica in fase di definizione del piano attuativo. È comunque obbligatorio il coordinamento tra il comparto e le aree produttive attigue per la definizione delle opere di urbanizzazione che verranno previste e per le reti dei vari sottoservizi.