

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2012

PARTE II_PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO

VARIANTE 1 – novembre 2013

TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
ART 1. FINALITÀ DELLE NORME.....	4
ART 2. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	4
ART 3. ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.	5
ART 4. CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
 TITOLO 2. LINGUAGGIO DEL PIANO	 6
ART 5. ST SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.....	6
ART 6. SF SUPERFICIE FONDIARIA (AREA DI PERTINENZA) MQ.	6
ART 7. SC SUPERFICIE COPERTA MQ.....	6
ART 8. SP SUPERFICIE PERMEABILE MQ	8
ART 9. SLP SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MQ.....	8
ART 10. V VOLUME MC	10
ART 11. H ALTEZZA ML.....	10
ART 12. UT INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MQ/MQ.....	11
ART 13. UF INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MQ/MQ.....	11
ART 14. RC RAPPORTO DI COPERTURA %.....	11
ART 15. Rp RAPPORTO DI PERMEABILITÀ %.....	11
ART 16. IP INDICE DI PIANTUMAZIONE.....	11
ART 17. DISPOSIZIONI GENERALI PER LE DISTANZE MT.	12
ART 18. DE DISTACCO DAI FABBRICATI MT.....	12
ART 19. DC DISTANZA DAI CONFINI MT.	13
ART 20. DS DISTANZA DALLE STRADE MT.....	13
ART 21. DISPOSIZIONI GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI.....	14
ART 22. DESTINAZIONI D'USO	14
ART 23. DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO.....	17
ART 24. REGOLE GENERALI PER LE DESTINAZIONI D'USO	18
ART 25. PIANI ATTUATIVI E INTERVENTI EDILIZI	18
ART 26. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA.....	19
ART 27. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	19
ART 28. AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA – LR 13/2009 DEL 16 LUGLIO 2009.....	19
ART 29. DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – ART. 6 DPR 380/2001	20
ART 29BIS. S.C.I.A SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	20
 TITOLO 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.....	 21
ART 30. CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI	21
ART 31. OCCUPAZIONE DEL SUOLO PER DEPOSITO DI MATERIALI ED ESPOSIZIONI DI MERCI	22
ART 32. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NUCLEI ANTICA FORMAZIONE CS.....	22
ART 33. MODALITÀ DI INTERVENTO	22
ART 34. TIPI DI INTERVENTO	23

ART 35.	DISCIPLINA	23
ART 36.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO R1	27
ART 37.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI R2.1	29
ART 38.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI R2.2	31
ART 39.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI A VOLUMETRIA DEFINITA R2.3	33
ART 40.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI ESTENSIVI R3	36
ART 41.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI RADII R4	38
ART 42.	COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI A BASSA DENSITÀ R5	40
ART 43.	COMPARTI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI R6	43
ART 44.	COMPARTI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE R7	46
ART 45.	COMPARTI RESIDENZIALI RADII DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE R8	48
ART 46.	COMPARTI PRODUTTIVI DI RICONVERSIONE R9	50
ART 47.	COMPARTI PRIVATI DI VERDE DI RISPETTO DELL'URBANIZZATO R10	53
ART 48.	COMPARTI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE R11, FASCE DI RISPETTO STRADALE E LINEE DI ARRETRAMENTO ALL'EDIFICAZIONE	54
ART 49.	COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO INTENSIVI P1.1	55
ART 50.	COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2	58
ART 51.	COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI P2.1	61
ART 52.	COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE P2.2	64
ART 53.	COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE – TERZIARIO P3	67
ART 54.	COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE RICETTIVO E RISTORATIVO P4	69
ART 55.	COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE – FLOROVIVAISTICO P5	71
ART 56.	COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE SPECIALE P6	73
ART 57.	SISTEMA DELLE AREE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO	74
ART 58.	AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AGRICOLO PRODUTTIVO E1	75
ART 59.	AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AGRICOLO DI SALVAGUARDIA E2	79
ART 60.	AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AMBITO BOSCHIVO E3	83
ART 61.	DEFINIZIONE	86
ART 62.	CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	86

TITOLO 4. COMMERCIO.....88

ART 63.	NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	88
---------	---	----

TITOLO 5. NORME TRANSITORIE E FINALI.....89

ART 64.	REALIZZAZIONI IN CORSO	90
ART 65.	PIANI ATTUATIVI ATTIVATI	90
ART 66.	PIANI ATTUATIVI NON ATTIVATI	91
ART 67.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI DC	91
ART 68.	SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE	92
ART 69.	DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO	93
ART. 70	PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE	93
ART. 71	DEROGHE	94

TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo, sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

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

Le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio qualora queste siano contrastanti.

CAPO 1. CONTENUTI

AMBITO DI APPLICAZIONE

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

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

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del Territorio e alle disposizioni contenute nelle "COMPONENTE PAESISTICA", che concorrono in egual modo alla determinazione della conformità dell'intervento.

Per gli interventi di trasformazione urbanistica negli ambiti di trasformazione individuati negli elaborati costituenti il Documento di Piano le presenti norme sono integrate dalla specifica normativa tecnica dello stesso Documento di Piano.

Per gli interventi nelle aree e negli ambiti individuati negli elaborati costituenti il Documento di Piano le presenti norme sono integrate dalla specifica normativa tecnica.

ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

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

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12/05 e s.m.i.

Elaborati prescrittivi

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- carta degli ambiti (tavole scala 1:5000 – 1:2000 – 1:1000)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:5.000)
- carta delle classi di sensibilità paesistica (tavola scala 1:5.000)

TITOLO 2. LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO 1. DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito PGT) e il Piano delle Regole operano applicando i parametri urbanistici ed edilizi che di seguito vengono definiti.

Nei soli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) su edifici esistenti, è ammessa la deroga sulle distanze minime di protezione dal nastro stradale, sui distacchi e sull'altezza di cui al D.Lgs. 115/2008.

ST	SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.
----	-------------------------	-----

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva, risultante da rilievo topografico, sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

SF	SUPERFICIE FONDIARIA (AREA DI PERTINENZA)	MQ.
----	---	-----

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, risultante da rilievo topografico con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa alla approvazione di piani attuativi.

In sede di rilascio del singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare; l'atto di vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del proprietario. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti all'ambito circoscritto definito da strade e/o comparti, purché appartenenti al medesimo comparto e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, a cura e spese del proprietario; il trasferimento sarà vincolato a un preventivo assenso dell'amministrazione comunale.

SC	SUPERFICIE COPERTA	MQ.
----	--------------------	-----

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, dei cavedi, delle chiostrine e dei portici. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non

vengono considerati gli aggetti aperti quali pensiline, balconi e terrazze, gronde, manufatti di copertura degli ingressi ed elementi decorativi con sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali oltre che pensiline e balconi aventi collegamenti verticali tra loro, formati da montanti in legno o simili, risultanti quali parte decorativa e architettonica dell'edificio.

In caso di superficie superiore alle deroghe si seguito specificate, ai fini della verifica della superficie coperta, verrà conteggiata solo l'eccedenza.

Sono esclusi:

- gazebo (comunque non ammessi nell'ambito "Nuclei di antica formazione") nella misura massima di mq. 10,00;
- piscine scoperte e le vasche all'aperto purché interrate;
- manufatti di copertura degli ingressi e le pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di mt. 1,50) non vincolati agli edifici, a condizione che non superino una superficie di mq 10,00/cadauno;
- scale aperte di sicurezza;
- scale aperte su almeno il 50% del perimetro costruite con sbalzi non superiori a mt. 1,50 a servizio di unità immobiliari residenziali e non;
- cabine elettriche
- Per gli ambiti P1 e P2: le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di mq 10,00/cadauno. In caso tali manufatti superino il mq 10,00 verrà computata l'intera superficie.
- Ad eccezione dell'ambito "Nuclei di antica formazione" è consentita la costruzione di pergolati esclusi dal conteggio della superficie coperta sia in legno che in ferro a condizione che:
 - a. interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
 - b. non abbiano altezza media superiore a mt. 2,50;
 - c. abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - d. la superficie opaca della struttura di copertura non deve essere superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
 - e. non si dovranno prevedere occlusioni in vetro o materiali traslucidi della pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di struttura ristorative (bar, ristoranti, ecc.), che potranno avere l'occlusione con materiali traslucidi amovibili;
 - f. i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,5 mt. dai confini di proprietà;
 - g. per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con destinazioni commerciali, pubblici esercizi, turistico ricettiva in genere, in qualunque ambito di PGT cui siano classificati, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, nella misura massima di superficie pari alla superficie destinata, nell'edificio, alle attività sopra indicate e comunque non superiore al 50% della superficie aperta di pertinenza. Tali strutture pertinenti ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo.

- i portici e le logge aperte almeno sul 50% del perimetro con superficie utile inferiore o uguale al 25% della superficie utile degli alloggi. La percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio; i portici e le logge aperte così definiti devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai confini di proprietà pari a mt 5,00 e la distanza tra i fabbricati come previsto dalle presenti norme;
- Nel computo della superficie coperta nella zona agricola, non devono essere considerate le strutture per impianti tecnologici relative ai: silos, essiccatoi, torri di raffreddamento nonché gli impianti per il trattamento dei reflui provenienti dagli allevamenti e finalizzati al miglioramento dell'ambiente ed alla riduzione delle molestie che non potranno, in nessun modo, essere fatti confluire in parametri edilizi di preesistenza in caso di riorganizzazione piano volumetrica dell'azienda agricola di riferimento;
- i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica etc.) in misura non eccedente il 2% della Superficie Coperta ammissibile; i volumi tecnici così definiti devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai confini di proprietà pari a mt 3,00 e la distanza tra i fabbricati come previsto dalle presenti norme;
- teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico e siano sempre ricollocati in facciata dopo l'uso.

SP	SUPERFICIE PERMEABILE	MQ
----	-----------------------	----

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

Le pavimentazioni tipo "erbabloc" e similari dovranno essere considerate nella misura massima del 30%;

SLP	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	MQ
-----	-------------------------------	----

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani (inclusi ammezzati e soppalchi) compresi entro il profilo esterno delle pareti.

In caso di superficie superiore, alle deroghe si seguito specificate, ai fini della verifica della superficie lorda di pavimento, verrà conteggiata solo l'eccedenza.

Dal computo della slp sono esclusi:

- i vani interrati, ovvero completamente al di sotto della quota naturale del terreno prima delle manomissioni dovute all'intervento edilizio, di pertinenza alla **residenza** (cantine, lavanderie, servizi igienici, ripostigli, autorimesse e relativi spazi di manovra, locali tecnici ed accessori in genere) avente un'altezza netta interna massima di mt. 2,65. I vani di altezza superiore ai mt. 2,65 saranno computati per intero, indipendentemente dalla destinazione funzionale dei vani stessi. I vani interrati esterni al massimo ingombro del fabbricato dovranno essere ricoperti da

almeno 50 cm di terra misurati dall'estradosso del solaio, nel caso in cui la parte soprastante dovesse essere destinata a giardino;

- i vani interrati di pertinenza a **tutte le altre destinazioni d'uso** aventi altezza utile inferiore o uguale in ogni punto a ml 2,50;
- gli aggetti aperti quali terrazze e balconi, gronde, cornicioni, manufatti di copertura degli ingressi, elementi decorativi a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali oltre che pensiline e balconi aventi collegamenti verticali tra loro, formati da montanti in legno o simili, risultanti quali parte decorativa e architettonica dell'edificio, nonché i portici asserviti ad uso pubblico;
- i portici e le logge aperte almeno sul 50% del perimetro con superficie utile inferiore o uguale al 25% della superficie utile degli alloggi. La percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio. I portici e le logge aperte così definiti devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai confini di proprietà pari a mt 5,00 e la distanza tra i fabbricati come previsto dalle presenti norme;
- i sottotetti praticabili quando abbiano altezza minima utile inferiore o uguale a cm 80 e altezza massima utile inferiore o uguale a ml 2,60 (dovranno sussistere le due condizioni);
- i manufatti di copertura degli ingressi, le pensiline aperte di servizio per ricovero di cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di mt. 1,50) non vincolati agli edifici, a condizione che non superino una superficie di mq 10,00/cadauno;
- le scale aperte di sicurezza che devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai confini di proprietà pari a mt. 3,00;
- le scale aperte su almeno il 50% del perimetro costituite con sbalzi non superiori a mt 1,50 a servizio di unità immobiliari residenziali e non;
- Negli ambiti di carattere agricolo, poste a sud della sede autostradale (A4) ed esclusivamente per i locali di cui al punto successivo, è ammessa la possibilità di supero dell'altezza massima di ml. 3,00, in funzione delle esigenze comprovate dalle aziende agricole insediate.

Tali nuove edificazioni sono subordinate alla sottoscrizione di un vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, che leghi le nuove edificazioni alle aziende agricole insediate di riferimento.

- i silos, gli essiccatoi, le celle frigorifere, le torri di raffreddamento nonché gli impianti per il trattamento dei reflui provenienti dagli allevamenti destinati alla gestione di aziende agricole e zootecniche insediate, che non potranno, in nessun modo, essere fatti confluire in parametri edilizi di preesistenza in caso di riorganizzazione piano volumetrica dell'azienda agricola di riferimento; i silos, gli essiccatoi, le celle frigorifere, le torri di raffreddamento nonché gli impianti per il trattamento dei reflui provenienti dagli allevamenti destinati alla gestione di aziende agricole e zootecniche insediate così definiti devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai confini di proprietà pari a mt 3,00 e la distanza tra i fabbricati come previsto dalle presenti norme;
- i volumi tecnici (vani destinati a dar sede esclusivamente a impianti di servizio, di condizionamento, di riscaldamento, di sollevamento, di autoclave, di distribuzione energetica etc.). Non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di ambito. I volumi tecnici così definiti devono in ogni caso mantenere la distanza minima dai

confini di proprietà pari a mt 3,00 e la distanza tra i fabbricati come previsto dalle presenti norme.

- i fabbricati delle cabine elettriche;
- per gli ambiti P1 e P2 produttive: le guardiole con relativi servizi e locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, per una s.l.p. massima di mq 10,00/cadauno. In caso tali manufatti superino il mq 10,00 verrà computata l'intera superficie.
- i locali completamente interrati, ovvero completamente al di sotto della quota naturale del terreno prima delle manomissioni dovute all'intervento edilizio, aventi altezza netta interna non superiore a mt 3,00, a condizione che si tratti di depositi o magazzini al servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente anche mediante percorsi interni, previa stipula atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto.
- teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico e siano sempre ricollocati in facciata dopo l'uso.

V	VOLUME	MC
---	--------	----

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. moltiplicati per l'altezza media di ogni piano.

H	ALTEZZA	ML
---	---------	----

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata in verticale dal piano di riferimento, sia pubblico che privato, che è dato dalla quota naturale del terreno prima delle manomissioni dovute all'intervento edilizio, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto, o dell'intradosso dell'elemento strutturale principale per gli edifici produttivi. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo misurata all'interno dell'edificio. In ogni caso se le falde del tetto sono impostate in gronda a più di 100 cm misurati sul paramento interno della parete perimetrale rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o hanno pendenza superiore al 35%, l'altezza va comunque riferita all'intradosso del solaio nel punto medio tra l'imposta e il colmo delle falde stesse. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito) l'altezza va misurata all'intradosso del travetto. In caso di terreno in pendenza o di facciate con altezza diversa, l'altezza massima è riferita alla più alta delle altezze delle singole facciate misurate dal piano di riferimento.

Il profilo del terreno, ad intervento concluso, non dovrà presentare, rispetto al piano di riferimento, quote rosse di sterro e di riporto superiori a m. 3,00 e m. 1,00 rispettivamente

Anche in assenza di interventi edilizi, sono quindi espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna sia in riporto che in sbancamento che superino le altezze stabilite nel comma precedente, mentre i movimenti terra nel rispetto del comma 2 potranno essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.

Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di punto fisso cui attribuire la quota 0,00. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze indicate per i singoli ambiti solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m. 2,00 (o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia) a partire dalla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

UT	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ
----	--------------------------------------	-------

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
 $Ut = Slp/St$

UF	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	MQ/MQ
----	-----------------------------------	-------

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

All'atto del rilascio del permesso amministrativo la superficie utilizzata per il computo dell'indice U_f , deve essere esattamente definita, rimanendo vincolata, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, all'erigenda edificazione e non potrà essere utilizzata per il computo degli indici per future costruzioni limitrofe o adiacenti.

RC	RAPPORTO DI COPERTURA	%
----	-----------------------	---

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta S_c e superficie fondiaria S_f .

RP	RAPPORTO DI PERMEABILITÀ	%
----	--------------------------	---

Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (S_p) e superficie fondiaria (S_f).

IP	INDICE DI PIANTUMAZIONE	
----	-------------------------	--

Esprime il Rapporto percentuale, in relazione alla messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto, espresso in misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero della dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra.

CAPO 2. DISTANZE

DISPOSIZIONI GENERALI PER LE DISTANZE MT.

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

DE DISTACCO DAI FABBRICATI MT.

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano, tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta.

La distanza minima tra edifici, anche se della medesima proprietà, deve comunque corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a mt. 10,00.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 4,00. Nel'ambito di piano attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. In tutti i fabbricati la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo (in tal caso dovrà essere sottoscritta una convenzione registrata e trascritta con il confinante); si prescrive per gli stessi la realizzazione contemporanea con le medesime caratteristiche morfo-tipologiche e architettoniche. Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci. In tal caso si dovrà mantenere comunque una distanza minima di 3,00 mt. Il distacco tra i fabbricati non è derogabile. Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.

Prescrizioni specifiche sono possibili quando espressamente previste da prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o da previsioni di piani attuativi approvati.

Non sono considerati distacchi:

- gli aggetti aperti quali balconi, terrazze, cornicioni, gronde, pensiline, manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi fino a mt 1,50;
- i manufatti di copertura degli ingressi e le pensiline di servizio aperte per ricovero cicli e motocicli (queste ultime con sbalzo massimo di mt. 1,50) e non vincolati agli edifici a condizione che non superino una superficie coperta di mq 10,00/cadauno;
- le scale aperte di sicurezza;
- i gazebo se di superficie massima pari a mt 10,00 e comunque con distanza minima di mt 3,00
- le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine purché d'altezza massima inferiore o uguale a mt. 3,00 in colmo e altezza media non superiore a mt. 2,65, previa convenzione registrata e trascritta tra le proprietà confinanti;
- le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione purché fronteggianti pareti cieche di edifici;

- teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico e siano sempre ricollocati in facciata dopo l'uso.

DC	DISTANZA DAI CONFINI	MT.
----	----------------------	-----

E' la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti, deve essere mantenuta una distanza minima pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00. Nell'ambito di recupero dei nuclei di antica formazione CS, previa assenso preventivo dell'AC, possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, in misura tale da garantire la distanza minima fra i fabbricati prevista dall'articolo 17.

Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima indicata per i diversi ambiti deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli ambiti dei servizi. È ammessa, ad eccezione del caso descritto al punto precedente, la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti ma dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- _venga mantenuto il distacco tra gli edifici;
- _venga registrata e trascritta apposita convenzione tra privati confinanti.

Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.

Gli edifici esistenti negli ambiti a carattere residenziale classificati con sigla R1, R2, R3, R4, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche, non sono conformi ai distacchi prescritti per le zone R, potranno essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10 metri tra pareti finestrate

DS	DISTANZA DALLE STRADE	MT.
----	-----------------------	-----

E' la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie coperta Sc. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano ovvero comprendente, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi e i fossi di proprietà dell'ente gestore anche utilizzati da privati.

Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al DPR n. 147/93 lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Per le zone P1 e P2: possono essere costruite a confine stradale, nel caso sia verificata la non sussistenza di alcun elemento di rischio per la circolazione, le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di mq 10,00/cadauno, previa stipula di atto di non indennizzo registrato e trascritto in caso di esproprio o interventi da parte dell'ente proprietario della strada.

Per quanto riguarda la distanza da strade esistenti, ove non è previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di Ambito del PGT la larghezza stradale deve essere di mt. 6,00, per cui la larghezza da computarsi al fine delle distanze solo per i nuovi fabbricati, esclusi i sopralzi deve essere, partendo dalla mezzzeria stradale esistente, di mt. 3,00 più mt. 5,00. Per quanto riguarda l'Ambito dei nuclei di antica formazione la distanza dalle strade saranno quelle prescritte dalle NTA dei singoli piani esecutivi.

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone destinate ad attrezzature pubbliche, il Sindaco, sentita la Commissione Paesaggio può stabilire allineamenti particolari in deroga alle distanze di cui sopra.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si dovrà attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo potrà comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato, così come individuato nel PGT per ragioni tecniche e costruttive.

CAPO 3. DEFINIZIONI INTERVENTI EDILIZI

DISPOSIZIONI GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del DPR 66/2001 T.U. e specificati dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.e i.

CAPO 4. DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONI D'USO

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima della adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: residenze, attività agricole, attività industriali e artigianali, attività terziarie, servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico e impianti tecnologici. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha

valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni d'ambito.

Per edifici destinati in tutto o in parte ad altro uso, secondo le disposizioni di ambito, dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc. e che comunque non disturbi la funzione preminente dell'ambito.

- **Residenze.** Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Funzioni annesse alla residenza complementari: esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

- **Attività agricole.** esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamenti zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

- **Attività industriali e artigianali.** Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio direttamente connessi all'attività e con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto qualora i laboratori/gli uffici/i centri di servizio non siano collegati fisicamente al compendio produttivo). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dal presente articolo, attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di Slp (uno per attività), da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

In tutti gli ambiti produttivi non sono ammesse le tipologie ad elevato impatto e rischio ambientale quali:

- Fonderie di alluminio
- Fonderie di ghisa

- Inceneritori
- Concerie
- Cartiere
- Raffinerie di metalli
- Impianti chimici e petrolchimici
- Stampaggio a caldo di ottone o sue leghe
- Attività di recupero di cui al punto 3.2.3. lettera A del DM 5.2.1998
- Centrali termoelettriche
- L'insediamento di nuove acciaierie
- Deposito ed impianti di depurazione, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami, attività di compostaggio del verde.
- Cernita e deposito stracci
- Stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazioni della gomma che potranno essere comunque collocate negli ambiti produttivi dismessi alla data di adozione del PGT, qualora in tali ambiti, precedentemente alla data del 20/04/2004, fossero già state insediate ditte con analoga produzione anche se oggi non più attive. Tale preesistenza deve essere dettagliatamente documentata
- Stampaggio guarnizioni ed altri elementi in silicone e lavorazione dei materiali siliconici
- Impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili
- Raffinerie
- Centri di stoccaggio gas, con esclusione dei distributori di gas al dettaglio.

Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo le emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento

Le attività esistenti alla data di adozione del presente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti; E' vietato il mantenimento dell'attività esistente nel caso di cessazione o trasformazione (non si intende trasformazione il cambio di ragione sociale, trasformazione societaria etc.).

In virtù di quanto asserito dal D.M. del 5 Settembre 1994, è vietato l'insediamento, all'interno del perimetro dei centri edificati, di attività produttive che svolgono lavorazioni insalubri di prima classe.

E' invece consentito, all'interno dello stesso perimetro, l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

Al fine dell'esclusione dagli ambiti Produttivi, non vengono annoverate le attività di lavorazione del PTFE tra quelle di stampaggio guarnizioni e lavorazioni della gomma.

- **Attività terziarie. Attività commerciali:** centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esercizi di vicinato, autosaloni ed esposizioni merceologiche. **Attività ricettive:** alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar. **Attività direzionali:** complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso,

artigianato di servizio. **Attività di servizio al tempo libero:** sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness, attrezzature per la salute

Impianti di distribuzione carburante (DC).

Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

- **Attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse pubblico.** Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi, impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi gli uffici direttamente connessi all'attività

DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO.

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi secondo le disposizioni di legge.

Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze, subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.

Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

- Residenze pari al 30% della slp
- Attività ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali, attività di servizio al tempo libero, attività di servizio alle imprese e impianti di distribuzione carburanti sino a 250 mq.slp pari al 30% della slp
- Attività ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali, attività di servizio al tempo libero, attività di servizio alle imprese e impianti di distribuzione carburanti superiori a 250 mq. pari al 100% della slp
- Insediamenti produttivi pari al 30% della slp
- Servizi con slp inferiore a 400 mq pari al 30% della slp
- Servizi con slp superiore a 400 mq pari al 100% della slp
- Esercizi di vicinato pari al 30% della slp
- Media struttura di vendita o esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq , pari al 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, non ammesse. Per ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

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

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Inoltre dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientali, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

CAPO 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE

PIANI ATTUATIVI E INTERVENTI EDILIZI

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria l'adeguamento degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00 (500,00 per i nuclei di antica formazione); nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 2.500,00. Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 4 art.63.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione e gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni di slp complessiva non superiore a mq. 500,00 (se non diversamente specificato) per i quali sarà prescritto il rilascio del "permesso di costruire convenzionato" soltanto nel caso in cui l'intervento, anche senza opere edilizie, preveda un cambio di destinazione d'uso che comporti un adeguamento degli spazi pubblici.

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, secondo le disposizioni di legge.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria anche in funzione dei fabbisogni pregressi. Per gli interventi di riqualificazione e/o ampliamento (anche con cambio di destinazione d'uso) sugli edifici residenziali, sulle abitazioni ed edifici rurali e sui fabbricati di servizio, esterni al centro edificato, le opere di urbanizzazione primaria saranno a totale carico dei proprietari.

Per la determinazione degli standards urbanistici e degli spazi a parcheggio si rimanda a quanto disposto dall'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano dei Servizi.

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

- **Nuclei di antica formazione:** gli interventi che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 500,00 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.
- **Resto del territorio:** gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 1000,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire parametri e criteri per la determinazione dei prezzi degli immobili e dei canoni degli stessi e periodicamente ad aggiornarli.

RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (così come definiti ai sensi del titolo IV capo I dell'art. 1bis dell'art. 63 della l.r. 12/2005, come introdotto e sostituito dalla l.r. 20/2005), è disciplinato dagli art. 63 e art. 64 del titolo IV capo I dell'art. 1bis dell'art. 63 della l.r. 12/2005, come introdotto e sostituito dalla l.r. 20/2005.

In applicazione dell'art. 65, comma 1-quater, della L.R. 12/2005 e s.m.i., si escludono dall'applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, tutti gli ambiti territoriali individuati dalla componente paesistica del PGT con classe di sensibilità paesistica alta e molto alta, in quanto aree di particolare pregio ambientale e, pertanto, da preservare e salvaguardare con specifici indirizzi di tutela

AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA – LR 13/2009 DEL 16 LUGLIO 2009.

Si rimanda ai contenuti della deliberazione del C.C. n°40 del 30.09.2009.

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – ART. 6 DPR 380/2001

Si rimanda ai contenuti dell'articolo 5 del DL 40/2010 coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010 (G.U. 120 del 25/05/2010)

ART 29BIS. S.C.I.A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Si rimanda ai contenuti dell'articolo 19 della L.241 del 07/08/1990 come modificato dalla L.122 del 30/07/2010 e dal DL 78/2010.

TITOLO 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.

CAPO 1. CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R) - Residenza

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Ambito residenziale consolidato

- tessuto urbano consolidato residenziale
 - comparti residenziali edificati di contenimento allo stato di fatto R1
 - comparti residenziali edificati intensivi R2.1
 - comparti residenziali edificati intensivi R2.2
 - comparti residenziali edificati intensivi a volumetria definita R2.3
 - comparti residenziali edificati estensivi R3
 - comparti residenziali edificati radi R4
 - comparti residenziali edificati a bassa densità R5
 - comparti residenziali di espansione già convenzionati R6
 - comparti residenziali di espansione da convenzionare R7
 - comparti residenziali radi di espansione da convenzionare R8
 - comparti produttivi di riconversione R9
 - comparti privati di verde di rispetto dell'urbanizzato R10
 - comparti privati di completamento a bassa densità – fasce di rispetto stradale e linee di arretramento all'edificazione R11

AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P) – Attività secondarie

Ambito produttivo consolidato

- tessuto urbano produttivo consolidato
 - comparti produttivi di contenimento intensivi P1.1
 - comparti produttivi di contenimento estensivi P1.2
 - comparti produttivi di espansione già convenzionati P2.1
 - comparti produttivi di espansione da convenzionare P2.2
- tessuto urbano consolidato terziario

▪ comparti edificati a carattere commerciale-terziario	P3
▪ comparti edificati a carattere commerciale-florovivaistico	P4
▪ comparti edificati a carattere ricettivo e ristorativo	P5
▪ Comparti edificati a carattere speciale	P6

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA (P)

Ambito di valore paesaggistico Ambientale ed ecologico

▪ Agricola Produttiva	E1
▪ Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale Agricola di salvaguardia	E2
▪ Ambito boschivo	E3

COMPONENETE PAESISTICA

AMBITI DEI SERVIZI

- aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

AMBITI DELLA VIABILITA'

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

OCCUPAZIONE DEL SUOLO PER DEPOSITO DI MATERIALI ED ESPOSIZIONI DI MERCI

Deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa riferimento alla legislazione vigente.

CAPO 2. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NUCLEI ANTICA FORMAZIONE CS

Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

Il PGT individua inoltre edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici che per caratteristiche morfo-tipologiche sono assimilabili a quelli ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei storici e sono quindi assoggettati alle stesse prescrizioni (modalità e tipi d'intervento) di cui agli articoli 33 e 34 delle presenti norme.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni per i quali sarà

prescritto il rilascio del “permesso di costruire convenzionato” soltanto nel caso in cui l’intervento, anche senza opere edilizie, preveda un cambio di destinazione d’uso che comporti un adeguamento degli spazi pubblici. Sarà cura dell’amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell’intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d’uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di “titolo abilitativo convenzionato” o di “piano attuativo” ove richiesto.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

TIPI DI INTERVENTO

Al fine di consentire nell’ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni edificio un coerente tipo di intervento che garantisca la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza.

Si integrano i tipi di intervento definiti dalla L. R. n. 12/2005, che definisce e descrive 6 casi, con due tipi di intervento non contemplati dalla normativa regionale ma adatti alla realtà di Grumello del Monte. Questi si configurano come declinazioni più permissive degli interventi di restauro e risanamento conservativo, tipi di intervento che pur conservando le caratteristiche essenziali del manufatto, consentono alcune operazioni tipiche della ristrutturazione edilizia, offrendo più elasticità soprattutto negli spazi interni, e si nominano:

- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma

I tipi di intervento sono quindi i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

DISCIPLINA

Per la definizione degli interventi si rinvia alla L.R. 12/05 Parte II “GESTIONE DEL TERRITORIO” - Titolo I “DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO” - Capo I “Disposizioni generali” - art. 27 “Definizioni degli interventi edilizi”.

Segue la classificazione dei tipi di intervento e la disciplina dei tipi di intervento nuovi definiti “risanamento conservativo esterno” e “risanamento conservativo della sagoma”:

- manutenzione ordinaria (pervasiva e sempre consentita). mo
- manutenzione straordinaria (pervasiva e sempre consentita). ms
- interventi di restauro e di risanamento conservativo re
- interventi di risanamento conservativo esterno rce

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare le facciate esterne e le coperture.

Sono ammessi:

- a. il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Sono ammesse le modifiche alle facciate, ove necessario, atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse.
- b. il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde. con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
- c. gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

- interventi di risanamento conservativo della sagoma rcs

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo della sagoma sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti e, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- interventi di ristrutturazione edilizia ri
- interventi di nuova costruzione ne
- interventi di ristrutturazione urbanistica ru

Le definizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già rilasciate dall'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del PGT, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

In relazione al tipo di intervento assegnato, si potrà corredare il progetto da ulteriori indagini e documenti volti a rappresentare una situazione conoscitiva in parte aggiornata rispetto a quella contenuta nel Piano. Nel caso in cui il nuovo corredo documentale venga ritenuto coerente con la metodologia di analisi adottata dal Piano, nonché corretta nei suoi contenuti, i nuovi dati conoscitivi costituiranno aggiornamento della Piattaforma informatica del Piano. Ove tale aggiornamento configuri revisioni della disciplina delle presenti NTA il Responsabile del Procedimento proporrà alla struttura gestionale individuata dall'Amministrazione la motivata riattribuzione del tipo di intervento, su cui esprime specifico parere la preposta Commissione del Paesaggio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati di contenimento allo stato di fatto CS			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T. ¹
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.
Rp	Rapporto di permeabilità	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T. – box interrati e volumi tecnici interrati. ²
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf ³
H	altezza	mt	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse

- **le Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato
- **le Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali** Esercizi di vicinato medie strutture di vendita (con superficie di vendita max di 400 mq),
 - **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar.
 - **Attività di servizio al tempo libero:** sale da ballo, sale ricreative,
 - **Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La determinazione percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- **le Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche.**
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	

¹ comunque è sempre consentito l'incremento di slp all'interno della sagoma (intesa come inviluppo plani-volumetrico)

² nell'ambito della verifica di questo parametro si deve intendere che la superficie soprastante il solaio delle autorimesse o la nuova pavimentazione dovrà garantire una superficie permeabile pari almeno alla situazione dello stato di fatto (ovvero a prima dell'intervento edilizio)

³ Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp. Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: palestre, centri fitness e wellness.
DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per l'edificio nominato CS* l'edificazione sarà subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire con le seguenti prescrizioni:
 - Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia – ri.
 - Destinazione d'uso: 100% Residenza
 - Incremento dei valori preesistenti Uf (indice di utilizzazione fondiaria) e Rc (rapporto di copertura) nel lotto alla data di adozione del PGT: + 10%.
 - Altezza: altezza esistente incrementata di 60cm. dall'intradosso del travetto.

Il rilascio del permesso amministrativo deve seguire il parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO R1

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati di contenimento allo stato di fatto R1				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,67 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	12,50 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar,
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio), Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo.
DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per il comparto contrassegnato nella tavola di ambiti e nominato R1* sono assegnati i seguenti parametri: slp definita pari a mq 750,00; E' fatto obbligo di convenzionare l'operazione al fine di reperimento standard.
- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di mt. 3,00 e mt 2,50 d'altezza media, e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altre zone di piano adiacenti, purché compatibili con la zona di piano interessata.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI

R2.1

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza di cui si prevede il completamento edificatorio attraverso la costruzione di nuovi edifici prevalentemente residenziali in lotti non ancora edificati.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati intensivi R2.1				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30 %	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	9,50 mt	0

*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato
- le **Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - **Attività di servizio al tempo libero**: sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - **Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

DESTINAZIONE D'USO

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture

	produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
--	--

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici
NON AMMESSE	

NORME SPECIFICHE

- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di mt. 3,00 e mt. 2,50 di altezza media e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto anche se localizzati in altre zone di piano, purché compatibili con la zona di piano interessata.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI

R2.2

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza di cui si prevede il completamento edificatorio attraverso la costruzione di nuovi edifici prevalentemente residenziali in lotti non ancora edificati.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati intensivi R2.2				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,34 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	7,00 mt	0

*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture

	produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
--	--

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali sale da ballo. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici
NON AMMESSE	

NORME SPECIFICHE

- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di mt. 3,00 e mt. 2,50 di altezza media e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto anche se localizzati in altre zone di piano, purché compatibili con la zona di piano interessata.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI INTENSIVI A VOLUMETRIA DEFINITA

R2.3

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza di cui si prevede il completamento edificatorio attraverso la costruzione di nuovi edifici prevalentemente residenziali in lotti non ancora edificati con volumetria definita.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati intensivi a volumetria definita R2.3			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	Volumetria definita
Rc	rapporto di copertura	%	33 %
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	6,50 mt

*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - **Attività di servizio al tempo libero**: sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - **Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti

	agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
--	---

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per il comparto contrassegnato nella tavola di ambiti dal numero R2.3_1133 sono assegnati i seguenti parametri: slp definita pari a mq 1.133,00; altezza massima pari a due piani fuori terra (altezza massima mt 6,50).
- Per il comparto contrassegnato nella tavola di azionamento dal numero R2.3_426 sono assegnati i seguenti parametri: slp definita pari a mq. 426; altezza massima pari a due piani fuori terra (altezza massima mt 6,50) come da P.C.. in corso n° 2300/a/2007.
- Per il comparto contrassegnato nella tavola di ambiti dal numero R2.3_100 sono assegnati i seguenti parametri: slp definita pari a mq 100,00; altezza massima pari a due piani fuori terra (altezza massima mt 6,50); Destinazione d'uso: 100% residenza.
- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
- E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di mt. 3,00 e mt. 2,50 di altezza media e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto anche se localizzati in altre zone di piano, purché compatibili con la zona di piano interessata.

- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI ESTENSIVI R3

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzati da un'ampia superficie fondiaria attrezzata a giardino e parco.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati estensivi R3				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,29 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	6,50 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigiano di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo

	aziendale, stalle, macelli.
--	-----------------------------

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso.. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Il comparto nominato R3* è convenzionato alla realizzazione della strada denominata “luogo di mezzo” di 6 m. di sedime piu’ 1,5 m. di marciapiede come da P.C. convenzionato n° 2443/2008 – Convenzione a firma del notaio Maria Franca Nosari del 19/06/2009 – N° Rep. 94286-94294-94302 – Raccolta 14556.
- E’ consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altri ambiti di piano adiacenti, purché compatibili con l’ambito di piano interessato.
- E’ consentita l’edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell’edificio principale. E’ ammessa per tali accessori l’edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell’edificio principale e rispettare nella totalità l’indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l’altezza di mt 3,00 e mt 2,50 d’altezza media, e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell’insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l’edificazione di accessori sarà subordinato all’adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E’ consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell’altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI RADI R4

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzati da un'ampia superficie fondiaria pertinenziale attrezzata a giardino o parco.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati radi R4				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,27 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	6,50 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibili

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la

	lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
--	---

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp. Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo

NORME SPECIFICHE

- Per l'area appositamente perimetrata e contrassegnata R4_400 si prevede una Slp realizzabile pari a 400 mq ed un'altezza massima pari a 3,00 m. L'edificazione è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato per urbanizzazioni di completamento.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altri ambiti di piano adiacenti, purché compatibili con l'ambito di piano interessato.
- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di mt 3,00 e mt 2,50 d'altezza media, e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
- Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI EDIFICATI A BASSA DENSITÀ R5

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente alla residenza derivanti da piani attuativi già convenzionati di cui sono state eseguite tutte le opere di urbanizzazione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali edificati a bassa densità R5				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,22 mq/mq	+10%
Rc	rapporto di copertura	%	33 %	+10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	-10%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	6,50 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**. Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche.

	strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
--	---

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio), Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo.
NON AMMESSE	

NORME SPECIFICHE

- I proprietari si obbligano, per sé ed aventi diritto o causa a mantenere costante l'indice di edificazione finale pari a 0,22 mq/mq di superficie recintabile in modo da garantire una distribuzione volumetrica costante e uniforme all'interno del comparto, si obbliga inoltre a costruire edifici a carattere abitativo di tipo mono, bi o, massimo, trifamiliare con caratteristiche simili a quelle del comparto, costituite da volumi di tipo prismatico con coperture a tetto a due falde con gronde, ed uso dei materiali costanti fissati in coppi di laterizio, lattone rievato in rame, intonaci alle facciate a fresco colore bianco, uso di pietrame locale in vista lavorato a scaglia a secco, piane e cappelli in pietra simile alla "Sarnico", serramenti in legno colore naturale con griglie oscuranti colore impregnante di tipo scuro, pavimentazioni esterne in pietra tipo "Sarnico" o in selciato di ciotoli di fiume, piantumazione di essenze locali di tipo rovere, betulla, acacia, faggio, olmo e carpino, muri in recinzione di lotti in laterizio intonacato e soprastanti barriere metalliche sabbiolate e brunate, anche a disegno semplice.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altri ambiti di piano adiacenti, purché compatibili con l'ambito di piano interessato.
- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di mt 3,00 e mt 2,50 d'altezza media, e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
- Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo.

Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

COMPARTI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI R6

Il PGT individua i comparti destinati alla trasformazioni urbanistiche subordinate alla predisposizione di piani attuativi con volumetria definita. Per i contenuti si rimanda ai alle convenzioni e al piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.

- **Comparto 1R_ “via Don Lazzari”:**

Convenzione urbanistica “Programma integrato di intervento N° 3” del 05 marzo 2007

Repertorio N. 117006

Raccolta N. 37270

Notaio Giovanni Vacirca

Registrato a Bergamo 2 il giorno 07 marzo 2006 al n.ro 2770/1t.

Pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il giorno 08 marzo 2007 ai n.ri 15151/8670.

H massima 9,60 mt

Volume massimo 15.616,58 mc. (mc. 1.616,58 già edificati, mc. 14.000,00 di nuova edificazione)

Approvata modifica alla convenzione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 29/09/2010

H massima 9,60 mt

Volume massimo 12.618,47 mc. (mc. 8.000,00 di nuova edificazione)

- **Comparto 2R - PR “San Pantalone”:**

Convenzione urbanistica del 02/12/2008

Repertorio N. 14464

Raccolta N. 1485

Notaio Michela Serpico

Registrata a Bergamo il 05/12/2008 con il n. 20494 – Serie 1T, trascritta a Bergamo il 09/12/2008 n. 7691/43986 reg. gen.

H massima = esistente

Volume massimo = esistente mc. 3.378,76

In merito alle destinazioni d'uso, si fa riferimento alle norme di PRG vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo

- **Comparto 3R - PR di iniziativa privata “Area ex Botte”:**

Convenzione urbanistica del 26/06/2007

Repertorio N. 131945

Raccolta N. 3344

Notaio Adriano Sella

Convenzione urbanistica del 18/03/2010 (1^ variante)

Repertorio N. 135964

Raccolta N. 36008

Notaio Adriano Sella

Registrata a Bergamo il 18/03/2010 con il n. 3919 – Serie 1T

H massima 7,00 mt (massimo 2 piani abitabili fuori terra)
Volume massimo 5.100 mc. con destinazione esclusivamente residenziale

- **Comparto 4R - PR “via Chiesa”:**

Convenzione urbanistica del 18/12/2008

Repertorio N. 42743/14287

Notaio Antonio Reschigna

H massima = esistente

Volume massimo 4.254,00 mc

In merito alle destinazioni d’uso, si fa riferimento alle norme di PRG vigenti al momento dell’approvazione del piano attuativo

- **Comparto 5R - “Località Boldesico”:**

Convenzione urbanistica del 02/12/2009

Repertorio N. 99481

Raccolta N. 16428

Notaio Mario Vasini

H massima 6,50 mt.

Volume massimo 7.815,27 mc.

In merito alle destinazioni d’uso, si fa riferimento alle norme di PRG vigenti al momento dell’approvazione del piano attuativo

- **Comparto 6R - PR di iniziativa privata “via Roma, 33”:**

Convenzione urbanistica del 10/12/2008

Repertorio N. 207075

Raccolta N. 24500

Notaio Francesco Frassoldati

H massima = esistente

Volume massimo 3.143,95 mc (volume massimo consentito)

3.119,84 mc (volume di progetto)

In merito alle destinazioni d’uso, si fa riferimento alle norme di PRG vigenti al momento dell’approvazione del piano attuativo

- **Comparto 7R - “P.I.I. n° 6 – Immobiliare Montis/Rossi Emanuela”:**

Convenzione urbanistica del 04/10/2007 (comparto 1)

Repertorio N. 47797

Raccolta N. 22980

Notaio Alfredo Coppola Bottazzi

Convenzione urbanistica del 13/01/2008 (variante n. 1 al PII - comparto 2)

Repertorio N. 50638

Raccolta N. 24996

Notaio Alfredo Coppola Bottazzi

H massima 6,50 mt

Volume massimo 14.751,27 (mc. 7073,00 comparto 1, mc. 7.678,27 comparto 2)

NORME SPECIFICHE

- Qualora, nel comparto già convenzionato, si ritenesse opportuno presentare una variante, le aree indicate di quantità superiore allo standard richiesto dovranno comunque essere cedute al comune quale dotazione obbligatoria di standard.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altri ambiti di piano adiacenti, purché compatibili con l'ambito di piano interessato.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE R7

Il PGT individua i comparti destinati alla trasformazione urbanistica finalizzata agli insediamenti residenziali privi di opere di urbanizzazione e subordinate alla predisposizione di un piano attuativo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali di espansione da convenzionare R7			
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,17 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	33 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	6,50 mt

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
 - Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 40% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio), Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo

NORME SPECIFICHE

- Per il comparto nominato R7* l'edificazione sarà subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (a questo comparto non va applicato lo standard di qualità).
- Per il comparto denominato R7** la riqualificazione è volta ad un intervento che possa garantire qualità urbana simile a quella del contorno nel quale si va ad inserire. L'attuazione sarà subordinata alla stesura di piano attuativo da convenzionare con la prescrizione di una slp realizzabile pari a quella esistente (P.I.I.).
- Qualora, nel comparto fossero indicate aree di quantità superiore allo standard richiesto, queste dovranno comunque essere cedute al comune quale dotazione obbligatoria di standard.
- Le previsioni di viabilità contenute nel PDR nonché la localizzazione degli standard potranno essere variate nella redazione del piano attuativo mantenendone inalterate le caratteristiche e le quantità.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altre zone di piano adiacenti, purché compatibili con la zona di piano interessata.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.
- Tutti i comparti contraddistinti nella tavola degli ambiti dal simbolo grafico "R7" si prevede, in sostituzione dello standard di qualità, la monetizzazione di superficie lorda di pavimento pari al 25% della s.l.p. attribuita. Il valore della monetizzazione verrà stabilito da apposita perizia di stima.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI RESIDENZIALI RADII DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE R8

Il PGT individua aree destinate prevalentemente a residenza di cui si prevede il completamento edificatorio attraverso la costruzione di nuovi edifici residenziali con volumetria definita in lotti non ancora edificati; l'edificazione è subordinata al rilascio di **permessi di costruire convenzionati**. Se privi di opere di urbanizzazioni le stesse saranno a totale carico del richiedente.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti residenziali radi di espansione da convenzionare R8			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	Volumetria definita
Rc	rapporto di copertura	%	33 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	indice di piantumazione	%	2/100mq di Sf *
H	altezza	mt	4,80 mt altezza di colmo

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di due piante ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze**, e le funzioni annesse alla residenza complementari.
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile.*

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
	Attività commerciali: Esercizi di vicinato (150mq/attività), Pubblici esercizi (300 mq/lotto) quali ristoranti, trattorie, bar, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness, botteghe artigiane ed artistiche, Attività direzionali (1000 mq/comparto) quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio,
NON AMMESSE	

	autosalone ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti,, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. Attività direzionali: banche, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico quali Attrezzature pubbliche. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per i comparti nominati R8_100 e R8_200 l'edificazione sarà subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché alla eventuale cessione delle stesse, se a favore dell'Amministrazione Comunale.
- La quota 0,00 (zero) e l'impronta dell'edificio verranno stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Gli edifici dovranno essere realizzati in contiguità alle strade ovvero alle parti già urbanizzate (alla distanza minima consentita).
- Qualora il singolo ambito R8 evidenziato negli elaborati grafici "Tavola degli Ambiti" del Piano delle Regole sia superiore per superficie fondiaria a 800,00 mq ogni 100,00 mq. di slp prevista, la superficie di pertinenza e recintabile dell'edificazione deve essere inferiore a 8 volte la slp autorizzata.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI PRODUTTIVI DI RICONVERSIONE R9

Il PGT individua i comparti produttivi di riconversione integrata inglobati nel tessuto residenziale costituitosi negli ultimi decenni; presentano una forte conflittualità con il contesto urbano sia per il trasporto dei prodotti trasformati che utilizza il sistema viario cittadino, sia per l'emissione di odori, fumi e rumori.

Le situazioni di criticità sono state perimetrate individuando singoli ambiti da sottoporre ad un preventivo piano attuativo finalizzato alla riorganizzazione dei comparti sia in termini funzionali che di qualità urbana.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di riconversione R9			
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,67 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	33 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	9,50 mt

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile, e le funzioni annesse alla residenza complementari come di seguito specificato.
- le **Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali** Esercizi di vicinato,
 - **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar;
 - **Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness
 - **Attività direzionali** (300 mq/comparto) quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.

La somma percentuale di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio al tempo libero, attività direzionali) non potrà superare complessivamente il 20% di slp rispetto al peso insediativo ammissibile

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del comparto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- **Attività ricettive** quali alberghi e alberghi residenziali
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile*

- le **Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico** quali **Attrezzature pubbliche**.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp. Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, centri di ricerca, terziario diffuso. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo.

NORME SPECIFICHE

- Per gli edifici (o parti di edifici) ricadenti in zona R9 identificati con asterisco (R8*) potranno essere motivatamente consentiti interventi di ristrutturazione, nonché di ampliamento fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente, anche in caso di lotto saturo, nel rispetto comunque delle norme sulle distanze e sulle altezze previste per la specifico ambito interessato, previa stipulazione di apposita Convenzione che preveda:
 - le modalità e i tempi d'intervento;
 - i cicli produttivi e le caratteristiche tecnologiche dei processi di lavorazione con esclusione delle attività elencate nell'articolo 30;
 - le garanzie che le attività svolte non costituiscano danno ambientale o molestia per gli abitanti delle zone circostanti;
 - l'impegno a svolgere le attività previste per almeno 5 (cinque) anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire;
 - le garanzie finanziarie che vengono depositate per l'esatto adempimento degli obblighi previsti;
 - le eventuali condizioni per un rinnovo della Convenzione alla sua scadenza;
 - le sanzioni per il caso di inadempienza.
- Le disposizioni per le procedure di cui al precedente comma rimangono valide ed efficaci fino alla data del 31.03.2015. Decorso tale termine, risulteranno applicabili esclusivamente le prescrizioni del presente articolo.
- Nel caso in cui le attività produttive presenti attualmente rientrano tra quelle contemplate all'art. 17

comma 1 bis del D.L. 5 febbraio 1992 n. 22 – Decreto Ronchi (impianti a rischio di incidente rilevante di cui al D.P.R. 17 maggio 1998 n. 175 ed attività che utilizzano sostanze comprese nell'allegato A del D.M.A. 16 maggio 1989 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 121 del 26 maggio 1989), si richiede che, a seguito della dismissione, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e quindi accerti la non necessità di bonifica.

- Gli interventi attuativi delle previsioni di ambito dovranno essere improntati al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia compatibile con la salvaguardia dei valori architettonici e tipologici preesistenti ed opportunamente documentati negli elaborati grafici dimostrativi dello stato di fatto.
- Qualora vi fossero cambi di attività, dovranno essere escluse attività insalubri di prima e seconda classe e saranno consentiti esclusivamente esercizi di servizio alla persona.
- E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altre zone di piano adiacenti, purché compatibili con l'ambito di piano interessato.
- E' consentito, senza verifica dei parametri urbanistici di zona, il posizionamento di box prefabbricati in legno della superficie max di 6 mq., dell'altezza max al colmo di 2,30 m. e di altezza max media di 2,10 m. appoggiati al suolo come accessori alla residenza, previa acquisizione idoneo titolo abilitativo. Detti manufatti non sono da considerare neppure al fine della verifica delle distanze e dei distacchi.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI PRIVATI DI VERDE DI RISPETTO DELL'URBANIZZATO

R10

Sono le aree in prossimità del tessuto urbano consolidato il cui carattere naturale concorre a definire l'immagine dei paesaggi territoriali del comune di Grumello del Monte.

E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti. Si dovrà piantumare la zona con una densità di un soggetto arboreo ogni 60 mq.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad esclusione di:

- a) autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 1 mq. ogni 10 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti,
- b) edificio piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,05 mc/mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.

E' vietata la recinzione delle aree salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di restauro conservativo.

Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia mantenendo inalterati i parametri volumetrici e di altezza preesistenti ad eccezione di un incremento volumetrico, per una sola volta, pari al 5% del volume preesistente determinato in conformità ai disposti di cui al precedente art. 10

E' consentita la realizzazione di manufatti quali: piscine, campi da tennis e attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici preesistenti localizzati nella Zona VP o nelle zone di piano adiacenti ad essa, purché compatibili con la zona di piano interessata.

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

COMPARTI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE R11, FASCE DI RISPETTO STRADALE E LINEE DI ARRETRAMENTO ALL'EDIFICAZIONE

Sono le aree anche a destinazione agricola che concorrono alla formazione della fascia di mitigazione ambientale lungo le principali infrastrutture.

Non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra né sotto terra. In ogni caso è consentita la realizzazione di recinzioni asportabili con paletti in legno semplicemente infissi collegati da fili di ferro o da rete metallica di altezza massima di mt 1,50, e ad una distanza dal ciglio stradale come definito all'art. 12.6 delle presenti norme di mt. 1,50 in assenza di marciapiede, o a filo marciapiede esistente purché lo stesso sia largo almeno mt. 1,50, fatti salvi eventuali maggiori arretramenti e/o prescrizioni da parte dell'ente proprietario della strada. Le recinzioni così come realizzate non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

Potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di mq 10,00/cadauno.

Il divieto di nuova edificazione viene esteso anche alle zone edificabili comprese tra la sede stradale pubblica e la linea di arretramento indicata nelle tavole di piano.

Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L.122/89 di 1 mq ogni 10 mc.

Le realizzazioni di cui sopra devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.

Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO INTENSIVI

P1.1

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di contenimento intensivi P1.1				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq	+ 10%
Rc	rapporto di copertura	%	50 %	+ 10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%	0
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	10,00 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

■ le Attività Terziarie quali:

- 1) **Attività commerciali** quali esercizi di vicinato, **ammessi nella misura massima di uno per proprietà**
- 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio.
- 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

■ le Attività industriali e artigianali quali:

- 1) Fabbriche e officine inclusi:
 - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività
 - commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di

- vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività
- Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
 - 3) Attrezzature per l'autotrasporto

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici,

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per l'area nominata P1.1* nelle tavole degli ambiti si consente la realizzazione della capacità insediativa in aderenza al fabbricato produttivo adiacente al comparto in lato est. Dovrà essere garantito il Mantenimento di un corridoio inedificato di almeno m 16,00 tra i nuovi edifici e il comparto edificato a carattere commerciale-terziario P3 posto ad ovest del comparto così come specificato da D.I.A. n° 56/2007.
- Per l'area nominata P1.1** nelle tavole degli ambiti è consentita la destinazione d'uso "Attività commerciali" in misura di 150 mq di slp. per attività anche NON complementari all'attività.

- Per l'area nominata P1.1_40 è ammessa la destinazione d'uso per Attività Terziarie secondo le specifiche di cui al capitolo DESTINAZIONI D'USO in misura fino al 40% di quota rispetto al peso insediativo ammissibile.
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano.
- Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni della L.R 12/05 e s.m.e.i. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI

P1.2

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di contenimento estensivi				P1.2
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40 mq/mq	
Rc	rapporto di copertura	%	40%	
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%	
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	10,00 mt	

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle permanenti.

*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile.*

- le **Attività Terziarie** quali:

- Attività commerciali** quali esercizi di vicinato, **ammessi nella misura massima di uno per proprietà**
- Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, artigianato di servizio
- Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.

La percentuale delle destinazioni d'uso viene determinata in funzione del lotto di proprietà definito alla data di adozione del PGT.

- le **Attività industriali e artigianali** quali:

- Fabbriche e officine inclusi:
 - laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del 15% rispetto alla slp di competenza dell'attività

- commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa
 - Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc.

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per gli edifici autonomi a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del PRG o da realizzarsi nei soli comparti nominati P1.2*, è ammessa la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti senza cambio di destinazione è sempre ammessa.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano.
- Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione secondo le prescrizioni della L.R 12/05 e s.m.e.i, qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE GIÀ CONVENZIONATI

P2

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla trasformazione di carattere produttivo, prive di opere di urbanizzazione e la cui attenzione è regolamentata da piani attuativi convenzionati. Per i contenuti si rimanda alle convenzioni e ai piani attuativi vigenti fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art.17 della L.R. 1150/42.

Qualora, nel comparto già convenzionato, si ritenesse opportuno presentare una variante, le aree indicate di qualità superiore allo standard richiesto dovranno comunque essere cedute al comune quale dotazione obbligatoria di standard.

- **Comparto P2_1P "VIBLOS s.r.l.":**
Convenzione urbanistica del 12/03/2009
Repertorio N. 16458
Raccolta N. 1812
Notaio Ivo Famuzzi
H massima 10,50 mt.
Volume massimo 78.300,00 mc.
- **Comparto P2_2P "via dei Videtti":**
Convenzione urbanistica del 17/11/2008
Repertorio N. 124213
Raccolta N. 42774
Notaio Giovanni Vacirca
H massima 10,00 mt.
Slp massima 5.255,42
Superficie coperta massima 3.753,87
- **Comparto P2_3P "Telgate di Erre.gi srl":**
Convenzione urbanistica del 20/03/2009
Repertorio N. 125666
Raccolta N. 43861
Notaio Giovanni Vacirca
H massima 10,00 mt.
Slp massima 12.863,20 mq.
Superficie coperta massima 9.188 mq.
- **Comparto P2_4P "PL Ing. Berlucchi":**
Convenzione urbanistica del 20/04/2009
Repertorio N. 16795
Raccolta N. 1866
Notaio Ivo Famuzzi
H massima 10,00 mt.
Slp massima 4.100 mq.
Superficie coperta massima 1900 mq.

- **Comparto P2_5P “PLD 2/7 Latini”:**
 Convenzione urbanistica del 20/04/2009
 Repertorio N. 295226
 Raccolta N. 13173
 Notaio Francesco Frassoldati
 H massima 10,00 mt.
 Slp massima 22.700,00 mq.
 Superficie coperta massima 18.900,00 mq.
- **Comparto P2_6P P.I.I. “Locatelli”:**
 Convenzione urbanistica del 14/12/2004
 Repertorio N. 107111
 Raccolta N. 30404
 Notaio Giovanni Vacirca
 Convenzione urbanistica del 21/07/2006
 Repertorio N. 114261
 Raccolta N. 35093
 Notaio Giovanni Vacirca
 Convenzione urbanistica del 05/03/2007
 Repertorio N. 117006
 Raccolta N. 37270
 Notaio Giovanni Vacirca
 H massima 10,00 mt. Si ammette la deroga all'altezza massima da 10,00 a 15,00 mt per gli edifici completati ed agibili alla data di adozione del PGT, ove sia saturo il rapporto di copertura, per massimo 1/6 della superficie coperta.
 Slp massima 49.928,98 mq. (46.524,57 mq. produttiva e 3404,41 mq. direzionale); E' ammessa la possibilità di trasferire tra i diversi lotti rispettando, su tutto il P.I.I., la conformità degli indici e tutte le norme tecniche da esso previste.
 Superficie coperta massima 44.084,29 mq.
- **Comparto P2_7P P.I.I. “Site & Finadi SpA”:**
 Convenzione urbanistica del 19/11/2009
 Repertorio N. 51800
 Raccolta N. 10004
 Notaio Nicoletta Morelli
 H massima 10,00 mt.
 Slp massima 11.830,00
 Superficie coperta massima 8450,00 mq.
- **Comparto P2_8P SUAP “M.E.L.A. snc”:**
 Convenzione urbanistica del 18/11/2009
 Repertorio N. 99481
 Raccolta N. 16428
 Notaio Mario Vasini
 Registrato 02/12/2009 BG 8355 SIT
- **Comparto P2_9P SUAP “Cascina Vernazze”:**
 Convenzione urbanistica del 28/07/2005

Repertorio N. 43325

Raccolta N. 19627

Notaio Alfredo Coppola Bottazzi

H massima edifici esistenti invariata, H massima edificio proposto in sopralzo 9,50 mt.

Volumetria massima comprensiva degli edifici esistenti all'interno del comparto 2200 mc.

Slp massima comprensiva della slp esistente 520,00 mq.

Rapporto di copertura + 10% dell'esistente

- **Comparto P2_10P SUAP "FAEN 3":**

Convenzione urbanistica del 09/07/08

Repertorio N. 19847

Raccolta N. 9707

Notaio Sergio Ambrosetti H massima 7,50 mt.

Superficie coperta massima 3.622,20 mq.

Slp massima 3.622,20 mq.

NORME SPECIALI

1) Per il comparto P2_8P SUAP "M.E.L.A. snc" sono ammessi:

- l'incremento del 10% della slp già assentita senza modifica della sagoma del fabbricato
- la monetizzazione al 100% delle aree per attrezzature pubbliche (verde e parcheggi)

2) Per il comparto P2_6P P.I.I. "Locatelli" si conferma la possibilità di applicare i seguenti parametri già previsti dal PRG (zona D4), previa variante al PII:

- Utilizzazione territoriale 0,70 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
- H massima 10.00 mt e 15,00 mt per gli edifici completati ed agibili alla data di adozione del PGT, ove sia saturo il rapporto di copertura, per massimo 1/6 della superficie coperta.
- Slp a destinazione direzionale predeterminata mq. 3400,00

3) E' consentita per i comparti P2_2P, P2_3P, P2_4P, P2_5P, P2_6P, P2_7P la destinazione d'uso terziaria in misura pari al 40% rispetto al peso insediativo ammissibile, previa la dimostrazione del reperimento di idonee aree standard correlate alla funzione commerciale oltre agli standard aggiuntivi o compensati, espressamente richiesti e definiti come "Servizi pubblici minimi" dall'art. 23 delle NTA del Documento di Piano; allo stesso art.23 ci si dovrà riferire anche per le destinazioni d'uso (ammesse e non ammesse), per l'attuazione e per le procedure.

Ambito produttivo consolidato

tessuto urbano consolidato produttivo

COMPARTI PRODUTTIVI DI ESPANSIONE DA CONVENZIONARE

P2.2

Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla trasformazione di carattere produttivo, prive di opere di urbanizzazione e la cui attuazione è regolamentata da piani attuativi da convenzionare.

I “comparti produttivi di espansione da convenzionare” P2.2 vengono evidenziati oltre che nella tavola degli Ambiti del Piano delle Regole (PDR) anche nella Tavola delle “previsioni di piano” (DP) denominati “Ambiti di Trasformazione AT2”

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti produttivi di espansione da convenzionare P2.2			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15%
Ip	indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	10,00 mt

*

Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

▪ le Attività Terziarie quali:

- 1) **Attività commerciali** quali esercizi di vicinato, ammessi nella misura massima di uno per lotto così come definito in sede di approvazione del piano attuativo
- 2) **Attività direzionali** quali complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie banche, artigianato di servizio.
- 3) **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

La somma % di tutte le attività terziarie sopra elencate (commerciale, direzionale e di servizio alle imprese) non potrà superare complessivamente il 15% di slp insediabile sul lotto.

▪ le Attività industriali e artigianali quali:

1) Fabbriche e officine inclusi:

- laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio con una percentuale massima del **20%** rispetto alla slp di competenza dell'attività
- commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata nella misura massima di un esercizio di

vicinato per attività e con una percentuale massima del 15% della slp di competenza dell'attività stessa

- Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp (uno per attività)
- 2) Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria, (compresi uffici strettamente connessi) ad esclusione di quelli relativi alle attività ad elevato impatto e rischio ambientale non ammesse dall'art. 22 delle presenti norme
- 3) Attrezzature per l'autotrasporto

Tutte le attività industriali e artigianali sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile

Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, botteghe artigiane ed artistiche. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per il comparto contrassegnato dal simbolo grafico P2.2* è consentito realizzare nel fabbricato esistente sul fronte strada per una profondità di 10 mt, nell'area evidenziata nella tavola degli ambiti dal simbolo grafico P2.2**, una destinazione commerciale in misura pari al 100%.
- Per i comparti nominati P2.2_40 è ammessa la destinazione d'uso per Attività Terziarie secondo le specifiche di cui al l'art.23 del Documento di Piano (destinazioni ammesse e non ammesse) in misura fino al 40% di quota rispetto al peso insediativo ammissibile; allo stesso articolo 23 del Documento di Piano ci si dovrà riferire per le procedure e l'attuazione.
- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
- In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
- Tutti i comparti contraddistinti nella tavola degli ambiti dal simbolo grafico "P2.2" si prevede, in sostituzione dello standard di qualità, la monetizzazione di superficie lorda di pavimento pari al 30% della s.l.p. attribuita. Il valore della monetizzazione verrà stabilito da apposita perizia di stima.

Ambito terziario consolidato

Tessuto urbano consolidato terziario

COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE – TERZIARIO P3

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente all'insediamento di attività legate al commercio, in parte destinabili anche a residenza.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti edificati a carattere commerciale-terziario P3				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00mq/mq	+ 10%
Rc	rapporto di copertura	%	50 %	+ 10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %	- 10%
Ip	indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	10,50 mt	0

*
Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle permanenti.

*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **20%** rispetto al peso insediativo ammissibile*

- le **Attività Terziarie** quali:

- **Attività commerciali:**

- centri commerciali
- media distribuzione di vendita alimentare e non alimentare , secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio,
- autosaloni ed esposizioni merceologiche,
- Esercizi di vicinato,

- **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie , bar,

- **Attività di servizio al tempo libero:** sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness,

- **Attività direzionali:** uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, terziario diffuso, artigianato di servizio, attrezzature per la salute, complessi per uffici, centri di ricerca.

- **Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo** quali servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità.

*Le attività terziarie sopra elencate sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile*

Dovrà inoltre essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto, ecc.

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp. Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale da ballo
DESTINAZIONE D'USO	quota massima % rispetto al peso insediativo ammissibile
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	0%
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Per gli edifici a destinazione residenziale è consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali ad edifici esistenti o da realizzarsi sul lotto, anche se localizzati in altre zone di piano adiacenti, purché compatibili con la zona di piano interessata.

Ambito terziario consolidato
Tessuto urbano consolidato terziario

COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE RICETTIVO E RISTORATIVO P4

Il PGT individua i comparti puntuali di modeste dimensioni destinati all'esercizio delle attività ristorative già in atto.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti edificati a carattere ricettivo e ristorativo P4				Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,66 mq/mq	+ 10%
Rc	rapporto di copertura	%	50 %	+ 10%
Rp	Rapporto di permeabilità	%		- 10%
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *	
H	altezza	mt	7,50 mt	0

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle di servizio all'attività (una per attività massimo 120 mq di slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale in cui ha sede l'attività con atto registrato e trascritto)
- le **Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali:** Esercizi di vicinato
 - **Attività di servizio al tempo libero:** sale da ballo, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness

Le attività terziarie (commerciali e attività di servizio al tempo libero) sono ammesse in misura massima percentuale pari al 30% rispetto al peso insediativo ammissibile

- **Attività ricettive** quali alberghi, alberghi residenziali, motel
- **Pubblici esercizi** quali ristoranti, trattorie, bar

Le attività terziarie (attività ricettive e pubblici esercizi) sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile.

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenze permanenti anche di carattere pubblico, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, , agenzie bancarie, artigianato in laboratori, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e orto-florovivaistica, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio), Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche. Attività ricettive: residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Impianti di distribuzione carburante (DC).

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

Ambito terziario consolidato

Tessuto urbano consolidato terziario

COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE COMMERCIALE – FLOROVIVAISTICO P5

Il PGT individua i comparti destinati prevalentemente all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura specializzata in colture vivaistiche compresa la commercializzazione dei prodotti.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti edificati a carattere commerciale-florovivaistico P5			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80 mq/mq
Rc	rapporto di copertura	%	40 %
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30 %
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf *
H	altezza	mt	6,00 mt

* Messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100,00 mq di Superficie Fondiaria, ovvero dimostrazione dell'aumento di Bio Potenzialità Territoriale (BPT) in misura pari al beneficio prodotto dall'intervento di piantumazione di cui sopra; tale intervento può essere realizzato anche in ambiti esterni al perimetro dell'Area di Intervento. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati e alle viste relative. Le essenze e il diametro del fusto saranno definite in accordo con gli Uffici Tecnici dell'A.C.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- le **Residenze** quali quelle di servizio all'attività (120 mq/attività con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto)
- le **Attività Terziarie** quali:
 - **Attività commerciali:** Esercizi di vicinato, esposizioni merceologiche (solo in serre)
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 50% rispetto al peso insediativo ammissibile
 - **Attività direzionali:** uffici complementari all'attività
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 20% rispetto al peso insediativo ammissibile
- Attività agricole:** attività di serra e florovivaistica.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibili

Non sono ammesse

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
	Residenze permanenti anche di carattere pubblico, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, aree per la ricreazione e per il gioco, aree verdi per il soggiorno all'aperto e il passeggio.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
NON AMMESSE	

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio), Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, media distribuzione di vendita alimentare e non alimentare (600 mq. Slp), secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, sale da ballo, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità. Impianti di distribuzione carburante (DC). Attività di servizio al tempo libero: sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness.
DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

NORME SPECIFICHE

- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
- In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione nel rispetto della salvaguardia paesistica dei luoghi.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici.

Ambito terziario consolidato

Tessuto urbano consolidato terziario

COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE SPECIALE P6

Il PGT individua un comparto destinato esclusivamente all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse a pensioni per animali, nello specifico per cani.

L'attività è regolamentata dalla L.R. 16/2006 del 20.07.2006 e dal successivo Regolamento di Attuazione del 23.04.2008 e s.m.i.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comparti edificati a carattere speciale P6			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.
Rp	Rapporto di permeabilità	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.
Ip	Indice di piantumazione	%	1/100mq di Sf
H	altezza	mt	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse in misura massima percentuale (%) rispetto al peso insediativo:

- Pensione per cani
*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%***

CAPO 3. AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

SISTEMA DELLE AREE VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

La Tavola degli Ambiti del Piano delle Regole articola il sistema di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, riconosciuto nella Carta del Paesaggio, nei seguenti ambiti oggetto di specifiche disposizioni:

- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Agricola Produttiva E1
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Agricola di salvaguardia E2
- Ambito boschivo E3

Tali ambiti descrivono il sistema portante del paesaggio locale ma esprimono, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agricola compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Fatta salva la disciplina dei diversi Ambiti le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrate sono disciplinati dalle normative sovraordinate; qualora consentiti è obbligatorio ripristinare la morfologia e l'idrografia del terreno come prima dell'intervento.

E' ammesso l'utilizzo ad uso residenziale per Abitazioni e attrezzature rurali e per Fabbricati di servizio (espressamente riconosciuti come edifici non adibiti all'uso agricolo) nel sistema definito come "Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico" anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio e secondo le disposizioni e le prescrizioni contenute nell'art.58 che segue.

Per tutto ciò che non è espressamente disciplinato dalle presenti norme, si rimanda al Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura - della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ambito di valenza paesistica

Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AGRICOLO PRODUTTIVO E1

Il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua l'ambito agricolo produttivo, paesaggio che caratterizza la fascia meridionale del territorio di Grumello del Monte.

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dalle tecniche di coltivazione e sistemazione delle aree agricole, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

Il sistema riconosciuto deve essere mantenuto per conservare l'equilibrio naturalistico del sistema paesistico oltre che per consentire ed incentivare l'attività agricola compatibile.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, oltre all'attività agricola, iniziative finalizzate all'uso residenziale, agriturismo e di tali aree vista la loro riconosciuta vocazione a tali destinazioni.

Distanze da altri ambiti

AMBITO ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE								
Agricolo Produttivo E1								
DESTINAZIONI	EDIFICI RESIDENZIALI SPARSI	RESIDENZE AGRICOLE	R1	R2,R3,R4,R5,R6, R7,R8,R10,R11	R9	P	E	Servizi pubblici
silos	50 mt.	20 mt.	-	-	-	-	-	-
Allevamenti zootecnici familiari	50 mt.	20 mt.	50 mt.	50 mt.	50 mt.	50 mt.	-	50 mt.
Allevamenti zootecnici non intensivi	50 mt.	20 mt.	200 mt.	200 mt.	200 mt.	200 mt.	-	200 mt.
Allevamenti zootecnici intensivi	100 mt.	20 mt.	500 mt.	500 mt.	500 mt.	500 mt.	-	500 mt.

Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.

Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto se vengono rispettate le distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

■ Le **Attività Agricole** quali Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra, allevamento zootecnici, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.

*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile*

DESTINAZIONE D'USO

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori,

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche, Esercizi di vicinato. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness, botteghe artigiane ed artistiche, sale da ballo. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso, uffici complementari ad altre attività. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso e/o un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria, anche in funzione dei fabbisogni pregressi.

NORME SPECIFICHE

La nuova edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che investa l'intera proprietà, redatto secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 70.

In assenza di Piano di Sviluppo Aziendale sono altresì vietati i movimenti di terra, le bonifiche agricole, l'estirpazione o l'impianto di vigneti, nonché ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi, mentre sono consentite le normali pratiche colturali connesse alla conduzione del fondo.

- La slp computabile nei diversi ambiti agricoli è cumulabile solo nel rispetto dei parametri più restrittivi relativi alle singole aree
- Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate,

orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile

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

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

■ Fasce di ricontestualizzazione paesistica :

- La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone.
- Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato accertato da parte dell'Ufficio Tecnico comunale la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto il disegno illustrativo della fascia di ricontestualizzazione progettata.
- Le specie vegetali autoctone, costituenti l'accennata fascia di ricontestualizzazione dovranno avere altezza minima di ml.2,00 fuori terra."

■ I bacini e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a ml. 20,00 opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza pari a ml.2,00 collocata ad una distanza non inferiore a ml. 4,00 dall'argine superiore della fossa.

■ E' ammessa anche la realizzazione di depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo, aventi dimensioni non superiori a 8 mq. e con altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 5.000, e con dimensioni non superiori a 12 mq., altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 10.000.

Tali locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro e dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con la zona e saranno soggette all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i seguenti criteri (un solo deposito per ogni fondo indipendentemente se lo stesso supera o è multiplo del minimo stabilito di 5.000 mq.): l'impegno fornito schematicamente dall'ufficio tecnico dovrà essere sottoscritto dal proprietario alla presenza del responsabile del settore e corredato da un estratto mappa ed una planimetria in scala non inferiore ad 1:500 con evidenziata l'area da asservire. Detto impegno dovrà essere richiamato nel permesso di costruire che ne farà parte integrale e sostanziale.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA E LORO PERTINENZA

Per gli edifici esistenti in ambito agricolo produttivo sono sempre ammissibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre che di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), quest'ultima non ammessa per gli accessori e/o pertinenze all'edificio principale (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc). Per tutti gli edifici esistenti in zona agricola compresi quelli puntualmente individuati nella cartografia come edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei

storici soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 33, 34 e 35 delle presenti norme, è ammesso – una sola volta – l'incremento del 10% della **slp** esistente relativa al solo edificio con destinazione principale rispetto alla proprietà e con espressa esclusione di accessori e/o pertinenze (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc.) per i quali è consentita la sola manutenzione straordinaria. Nell'ampliamento del 10% dovrà essere computata anche **la slp di** eventuali volumi tecnici quali ascensori, vani per impianti di servizio, di distribuzione dell'energia elettrica, di riscaldamento, di condizionamento, canne fumarie, etc..

E' comunque vietata la traslazione di di slp.

Nell'area di pertinenza degli edifici, calcolata nella misura di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipulazione di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto e previo parere favorevole dell'U.T con il quale vanno concordati aspetto e decoro:

- a. locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura massima di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo. Non potranno essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;
- b. autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'art. 9 della L.122/89 (in deroga allo strumento urbanistico) e nella misura massima del 30% della slp al lordo di quelle esistenti.
- c. piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nella zona.

Ambito di valenza paesistica

Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Ambito di valenza paesistica

Sistema delle aree valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AGRICOLO DI SALVAGUARDIA E2

Il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua l'ambito agricolo di salvaguardia, paesaggio che caratterizza il versante collinare del territorio di Grumello del Monte.

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti idrogeologici, dalle tecniche di coltivazione e sistemazione delle aree agricole, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

Il sistema riconosciuto deve essere mantenuto per conservare l'equilibrio naturalistico del sistema paesistico oltre che per consentire ed incentivare l'attività agricola compatibile.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, oltre all'attività agricola, iniziative finalizzate all'uso residenziale, agriturismo, turistico-ricettivo e ricreativo-didattico di tali aree vista la loro riconosciuta vocazione a tale destinazione.

Il paesaggio del versante di Grumello del Monte, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema agricolo-produttivo oltre che paesaggistico.

Si tratta per lo più di aree destinate ad attività produttive di viti e altra coltivazioni rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

Distanze da altri ambiti

AMBITO ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE								
Agricolo di salvaguardia E2								
DESTINAZIONI	EDIFICI RESIDENZIALI SPARSI	RESIDENZE AGRICOLE	R1	R2,R3,R4,R5,R6, R7,R8,R10,R11	R9	P	E	Servizi pubblici
silos	50 mt.	-	-	-	-	-	-	-
Allevamenti zootecnici familiari	50 mt.	-	50 mt.	50 mt.	50 mt.	10 mt.	-	20 mt.

Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.

Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto se vengono rispettate le distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- Le Attività Agricole quali Esercizio della conduzione del fondo agricolo allevamento zootecnici di natura familiare e comunque non intensiva, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive

quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, stalle.
Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati. Funzioni annesses alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori,

DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento zootecnici intensive ed estensivi. Attrezzature e infrastrutture produttive quali silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, macelli.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche, Esercizi di vicinato. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness, botteghe artigiane ed artistiche, sale da ballo. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso, uffici complementari ad altre attività. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso e/o un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria.

NORME SPECIFICHE

La nuova edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che investa l'intera proprietà, redatto secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 70. In assenza di Piano di Sviluppo Aziendale sono altresì vietati i movimenti di terra, le bonifiche agricole, l'estirpazione o l'impianto di vigneti, nonché ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi, mentre sono consentite le normali pratiche colturali connesse alla conduzione del fondo.

In tale zona non è consentito:

- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, salvo autorizzazioni contenute in specifico P.D.S.A;
- introdurre specie animali o vegetali estranee; Cinghiali ed animali infestanti.
- costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata ad esclusione di quelli strettamente connessi all'attività agricola;
- l'abbattimento di alberi aventi un diametro del tronco di almeno 50 cm misurato a mt. 1,00 dal terreno, salvo preventiva approvazione di P.D.S.A.
- Per i proprietari dell'area perimetrata e nominata E2_1 è obbligo realizzare un sentiero di collegamento con la Rovera come indicato in azzonamento così come specificato da P.C. 2558/2009.
- Per il comparto perimetrato e nominato E2_3 è ammesso, oltre che quanto già assentito con p.c. 2526/2009, l'ampliamento del fabbricato identificato con il n. 1 di mc. 361,00 ed il cambio di destinazione d'uso a residenziale per l'edificio contrassegnato con il n. 2 con l'obbligo di mantenere i limiti piani volumetrici esistenti. Rimane confermato l'obbligo della demolizione senza recupero volumetrico degli accessori contrassegnati con i numeri 3 e 4 e la possibilità di ampliare l'edificio n. 1, oltre che di mc. 361, anche accorpendo il volume ricavato dalla demolizione degli edifici accessori contrassegnati con i numeri 5 e 6 solo qualora gli stessi non siano già stati abbattuti in attuazione del p.c. 2526/2009 e, pertanto, se ne possa dimostrare la consistenza volumetrica.
- Per il comparto perimetrato e nominato E2_4 si prescrive quanto segue:
SLP massima consentita 1870,00 mq.; Destinazione d'uso: 100% Residenza; H max: 7,00 mt.
E' fatto obbligo la demolizione e la bonifica dell'edificio oggi agricolo-produttivo.
L'edificazione è subordinata alla stesura di un Piano Attuativo (P.I.I.)
- Per il comparto perimetrato e denominato E2_5 l'edificabilità consentita dalle norme per le attività agricole per i locali interrati, dovrà essere realizzata con altezza massima di 3 metri per i primi 4 metri di profondità dal fronte, con altezza massima di 5 metri per la profondità rimanente.
- Per il comparto perimetrato e denominato E2_6 sarà possibile edificare un locale tecnico adibito a deposito attrezzi di massimo 30 mq con H max pari a 3 metri, nel rispetto dei materiali e del decoro dei luoghi.
- Alle superfici aziendali ricomprese nelle altre zone agricole di piano si applicano gli indici previsti per la zona agricola in cui è localizzato l'intervento.
- Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le zone di rispetto per la viabilità, per i corsi d'acqua e per i cimiteri, è consentito computare nella superficie aziendale, al fine dell'applicazione delle percentuali di superficie coperta, le aree presenti nei territori dei comuni contermini.
- E' ammessa anche la realizzazione di depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo, aventi dimensioni non superiori a 8 mq. e con altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 5.000, e con dimensioni non superiori a 12 mq., altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 10.000.

Tali locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro e dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con la zona e saranno soggette all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i seguenti criteri (un solo deposito per ogni fondo indipendentemente se lo stesso supera o è multiplo del minimo stabilito di 5.000 mq.): l'impegno fornito schematicamente dall'ufficio tecnico dovrà essere sottoscritto dal proprietario alla presenza del responsabile del settore e corredato da un estratto mappa ed una planimetria in scala non inferiore ad 1:500 con evidenziata l'area da asservire. Detto impegno dovrà essere richiamato nell'atto di concessione edilizia che ne farà parte integrale e sostanziale.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO DI SALVAGUARDIA E2 E LORO PERTINENZA

Per gli edifici esistenti in ambito agricolo di salvaguardia sono sempre ammissibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre che di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), quest'ultima non ammessa per gli accessori e/o pertinenze all'edificio principale (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc). Per tutti gli edifici esistenti in zona agricola compresi quelli puntualmente individuati nella cartografia come edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 33, 34 e 35 delle presenti norme, è ammesso – una sola volta – l'incremento del 10% **della slp** esistente relativa al solo edificio con destinazione principale rispetto alla proprietà e con espressa esclusione di accessori e/o pertinenze (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc.) per i quali è consentita la sola manutenzione straordinaria. Nell'ampliamento del 10% dovrà essere computata anche **la slp dei** volumi tecnici quali ascensori, vani per impianti di servizio, di distribuzione dell'energia elettrica, di riscaldamento, di condizionamento, canne fumarie, etc..

E' comunque vietata la traslazione di **slp**.

Nell'area di pertinenza degli edifici, calcolata nella misura di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipulazione di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto e previo parere favorevole dell'U.T con il quale vanno concordati aspetto e decoro:

- a) locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura massima di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo. Non potranno essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;
- b) autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'art. 9 della L.122/89 (in deroga allo strumento urbanistico) e nella misura massima del 30% della slp al lordo di quelle esistenti.
- c) piscine pertinenziali agli edifici residenziali già esistenti nella zona.

AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE – AMBITO BOSCHIVO E3

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua il perimetro delle aree attualmente boscate indipendentemente dalla presenza di vincoli specifici. I boschi di Grumello del Monte ricoprono una parte non indifferente della superficie del territorio comunale ed in particolare quella del versante collinare settentrionale; gli stessi realizzano comunque un importante riserva di naturalità accogliendo forme di economia forestale marginali. La destinazione d'uso del suolo potrà avere vocazione produttiva (qualora esistano le condizioni climatiche ed edafiche che consentano la creazione o il mantenimento di tipi forestali la cui primaria destinazione è la produzione legnosa) o di protezione (qualora esistano condizioni stazionali che consentano lo sviluppo e la permanenza della vegetazione arborea ed arbustiva le cui funzioni risultano espressamente protettive, indipendentemente dall'incremento

Distanze da altri ambiti

AMBITO ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE								
Ambito boschivo E3								
DESTINAZIONI	EDIFICI RESIDENZIALI SPARSI	RESIDENZE AGRICOLE	R1	R2,R3,R4,R5,R6, R7,R8,R10,R11	R9	P	E	Servizi pubblici
Allevamenti zootecnici familiari	50 mt.	-	50 mt.	50 mt.	50 mt.	10 mt.	-	20 mt.

Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.

Per gli allevamenti esistenti sono ammessi ampliamenti soltanto se vengono rispettate le distanze fissate per i nuovi allevamenti in relazione all'aumento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi.

DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse:

- Allevamenti zootecnici di natura familiare e comunque non intensiva (per i quali è obbligatorio presentare il piano di sviluppo Aziendale contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo), l'attività agro-forestale, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche.

*Sono ammesse in misura massima percentuale pari al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile*

Non sono ammesse:

DESTINAZIONE D'USO	
Residenza	
NON AMMESSE	Residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

	Funzioni annesse alla residenza complementari (solo al piano terra): esercizi di vicinato, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, artigianato in laboratori,
DESTINAZIONE D'USO	
Attività agricole	
NON AMMESSE	Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento zootecnici intensivi ed estensivi. Magazzini per prodotti zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici. Strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, stalle, macelli.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività industriali e artigianali	
NON AMMESSE	Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, artigianato di servizio. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore di dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120,00 mq di slp Il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.
DESTINAZIONE D'USO	
Attività terziarie	
NON AMMESSE	Attività commerciali: centri commerciali, media e grande distribuzione di vendita alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, autosaloni ed esposizioni merceologiche, Esercizi di vicinato. Attività ricettive: alberghi, alberghi residenziali, motel, residence, case per ferie, campeggi, residenze turistiche, ostelli. Pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, sale ricreative, palestre, centri fitness e wellness, botteghe artigiane ed artistiche, sale da ballo. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie complessi per uffici, banche, centri di ricerca, terziario diffuso, uffici complementari ad altre attività. Impianti di distribuzione carburanti. Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo: servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità
DESTINAZIONE D'USO	
Attrezzature e servizi pubblici e private di interesse pubblico	
NON AMMESSE	Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi. Impianti tecnologici: Impianti per l'energia elettrica e gas, Impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un cambio di destinazione d'uso e/o un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione .

NORME SPECIFICHE

La nuova edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che investa l'intera proprietà, redatto secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 70.

In assenza di Piano di Sviluppo Aziendale sono altresì vietati i movimenti di terra, le bonifiche agricole, l'estirpazione o l'impianto di vigneti, nonché ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi, mentre sono consentite le normali pratiche colturali connesse alla conduzione del fondo.

■ Per l'area perimetrata e nominata E3*, si prevede la possibilità di edificare una cascina fino a mq.120,00 di superficie lorda di pavimento con porticato antistante, avente una superficie massima pari al 25% della superficie utile della cascina, un'altezza massima pari a mt. 6,00 (due piani fuori terra) e destinazione esclusivamente residenziale. "Cascina della Codera"

Alle superfici aziendali ricomprese nelle altre zone agricole di piano si applicano gli indici previsti per le rispettive zone agricole.

- La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti va fatta utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).
- E' ammessa anche la realizzazione di depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo, aventi dimensioni non superiori a 8 mq. e con altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 5.000, e con dimensioni non superiori a 12 mq., altezza massima interna di ml 2,10, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq. 10.000.

Tali locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro e dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con la zona e saranno soggette all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i seguenti criteri (un solo deposito per ogni fondo indipendentemente se lo stesso supera o è multiplo del minimo stabilito di 5.000 mq.): l'impegno fornito schematicamente dall'ufficio tecnico dovrà essere sottoscritto dal proprietario alla presenza del responsabile del settore e corredato da un estratto mappa ed una planimetria in scala non inferiore ad 1:500 con evidenziata l'area da asservire. Detto impegno dovrà essere richiamato nell'atto di concessione edilizia che ne farà parte integrale e sostanziale.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO BOSCHIVO E3 E LORO PERTINENZA

Per gli edifici esistenti in ambito boschivo sono sempre ammissibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, oltre che di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), quest'ultima non ammessa per gli accessori e/o pertinenze all'edificio principale (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc). Per tutti gli edifici esistenti in zona agricola compresi quelli puntualmente individuati nella cartografia come edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 33 e 34 delle presenti norme, è ammesso – una sola volta – l'incremento del 10% **della slp** esistente relativa al solo edificio con destinazione principale rispetto alla proprietà e con espressa esclusione di accessori e/o pertinenze (box, ripostigli, depositi attrezzi, locali tecnici etc.) per i quali è consentita la sola manutenzione straordinaria. Nell'ampliamento del 10% dovrà essere computata anche **la slp dei** volumi tecnici quali ascensori, vani per impianti di servizio, di distribuzione dell'energia elettrica, di riscaldamento, di condizionamento, canne fumarie, etc..

E' comunque vietata la traslazione di **slp**.

Nell'area di pertinenza degli edifici, calcolata nella misura di otto volte la superficie coperta del fabbricato esistente in zona agricola, è ammessa la realizzazione dei seguenti manufatti, previa stipulazione di atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto e previo parere favorevole dell'U.T con il quale vanno concordati aspetto e decoro:

- a) locali totalmente interrati da adibire a deposito attrezzi per il mantenimento del fondo nella misura massima di 20,00 mq di superficie utile; la realizzazione di tali locali interrati è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzo dei fabbricati (sia fuori che entro terra) già esistenti sul fondo. Non potranno essere autorizzati più interventi sulla stessa pertinenza;

b) autorimesse pertinenziali agli immobili già esistenti ai sensi dell'art. 9 della L.122/89 (in deroga allo strumento urbanistico) e nella misura massima del 30% della slp al lordo di quelle esistenti.

CAPO 4. COMPONENTE PAESISTICA.

Per quanto riguarda la Componente Paesistica si rimanda alle disposizioni del quadro delle strategie e degli strumenti per la qualità del paesaggio

CAPO 5. AMBITI DEI SERVIZI

Per quanto riguarda la normativa relativa alle “Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici” si rimanda al Piano dei Servizi.

CAPO 6. AMBITI DELLA VIABILITA’

DEFINIZIONE

L’ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992) come “aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali”.

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle “Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico” (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)”.

Quanto previsto dal Regolamento Viario e recepito dal PGT in tema di strade, è da ritenersi valido solo per le strade pubbliche, ad uso pubblico o destinate a servizi.

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano

- Categoria E – strade di quartiere
- Categoria EF – strade interzonali
- Categoria F – strade locali
- strade locali
- strade locali residenziali
- strade locali a pedonalità privilegiata
- Ambito extraurbano
- Categoria C – strade extraurbane secondarie
- Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)

Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

TITOLO 4. COMMERCIO

CAPO 1. NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale, e in conformità al vigente Piano di Settore.

NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

- Si intendono confermate le medie strutture di vendita con superficie di vendita (compresa tra mq. 150 e mq. 1500) presenti sul territorio comunale o medie strutture di vendita convenzionate alla data del 31.12.2009.
- In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di denuncia di inizio attività commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dal D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i..
- L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:
 - esercizi di vicinato - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita;
 - medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 251 e mq. 600;
 - medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 1500;
 - grandi strutture di vendita di rilevanza - più di 1500 mq sv.
- Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.
- Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:
 - per gli esercizi di vicinato 30% della slp,
 - per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;
 - per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperto al pubblico;
 - per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, (come per la residenza e l'industria).
- Nei casi previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.
- Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:
 - Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio.
 - Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)

-Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio.

-Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

- Le quantità pertinenziali di standard devono essere previste, qualora non diversamente specificato nei seguenti casi:
 - a. cambi della destinazione attuale con destinazioni diverse, comportanti maggiore quantità di parcheggi pertinenziali, siano essi attuali con opere che senza opere;
 - b. nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.
 - c. nelle operazioni di ampliamento per la parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;
 - d. nelle operazioni di nuova edificazione.
- Gli standard devono essere previsti dai piani attuativi, salvo la facoltà di monetizzare, limitatamente agli standard commerciali, una quota del 50% qualora ciò sia giustificato congruo per la programmazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale e coerentemente con gli elaborati grafici del P.R.G.
- La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art.9 della L.24/3/89 n.122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

TITOLO 5. NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1. Norme specifiche

REALIZZAZIONI IN CORSO

Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.

PIANI ATTUATIVI ATTIVATI

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente adozione, di piani attuativi, Programmi Integrati di Intervento, Piani di Recupero o SUAP, nominati R6 per l'ambito residenziale e P2 per l'ambito produttivo.

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

Ad intervento concluso sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Vengono qui di seguito riassunti i piani attuativi in corso e i riferimenti amministrativi alle convenzioni sottoscritte:

APPROVAZIONE/CONVENZIONE	STRUMENTO	DENOMINAZIONE	DENOMINAZIONE DI PGT
Convenzione urbanistica del 05 marzo 2007 N. 117006 Repertorio - N. 37270 Raccolta Notaio Giovanni Vacirca Registrato a Bergamo il giorno 07 marzo 2006 al n.ro 2770/1T. Pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il giorno 08 marzo 2007 ai n.ri 15151/8670.	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	Programma integrato di intervento N° 3	Comparto R6_1R - "via Don Lazzari"
Convenzione urbanistica del 02 dicembre 2008 N. 14464 Repertorio - N. 1485 Raccolta Notaio Michela Serpico Registrato a Bergamo il giorno 05 dicembre 2008 al n.ro 20494/ 1T Pubblicato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il giorno 09 dicembre 2008 ai n.ri 7691/43986 Reg.Gen.	PIANO DI RECUPERO	PR "San Pantalone"	Comparto R6_2R - "San Pantalone"
Convenzione urbanistica del 26/06/2007 Repertorio N. 131945 Raccolta N. 33441 Notaio Adriano Sella Convenzione urbanistica del 26/06/2007 (I variante) Repertorio N. 135964 Raccolta N. 36008 Notaio Adriano Sella Registrato a Bergamo il giorno 18 marzo 2010 al n.ro 3919/ 1T	PIANO DI RECUPERO	PR di iniziativa privata "Area ex Botte"	Comparto R6_3R - "Area ex Botte"
Convenzione urbanistica del 18 dicembre 2008 Repertorio N. 42743 Raccolta N. 14287 Notaio Antonio Reschigna	PIANO DI RECUPERO	PR "via Chiesa"	Comparto R6_4R - "via Chiesa"
Convenzione urbanistica del 02/12/2009 Repertorio N. 99481 Raccolta N. 16428 Notaio Mario Vasini	SUAP	SUAP	Comparto R6_5R - "Località Boldesico"
Convenzione urbanistica del 10/12/2008 Repertorio N. 207075 Raccolta N. 24500 Notaio Francesco Frassoldati	PIANO DI RECUPERO	PR di iniziativa privata "via Roma, 33"	Comparto R6_6R - "via Roma, 33"
Convenzione urbanistica del 04/10/2007 (C_1) Repertorio N. 47797 Raccolta N. 22980 Notaio Alfredo Coppola Bottazzi Convenzione urbanistica del 13/01/2009 (C_2)	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	Variante P.I.I. n° 6 – Immobiliare Montis /Rossi Emanuela"	Comparto R6_7R _ " Immobiliare Montis/Rossi Emanuela"

Repertorio N. 50638 Raccolta N. 24996 Notaio Alfredo Coppola Bottazzi			
Convenzione urbanistica del 12/03/2009 Repertorio N. 16458 Raccolta N. 1812 Notaio Ivo Famuzzi	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		Comparto P2_1P - "VIBLOS s.r.l."
Convenzione urbanistica del 17/11/2008 Repertorio N. 124213 Raccolta N. 42774 Notaio Giovanni Vacirca	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		Comparto P2_2P - "via dei Videtti"
Convenzione urbanistica del 20/03/2009 Repertorio N. 125666 Raccolta N. 43861 Notaio Giovanni Vacirca	PIANO DI LOTTIZZAZIONE		Comparto P2_3P - "Telgate di Erre.gi srl"
Convenzione urbanistica del 20/04/2009 Repertorio N. 16795 Raccolta N. 1866 Notaio Ivo Famuzzi	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	PL "Ing. Berlucchi"	Comparto P2_4P - "Ing. Berlucchi"
Convenzione urbanistica del 20/04/2009 Repertorio N. 295226 Raccolta N. 13173 Notaio Francesco Frassoldati	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	PL "D2/7 Latini"	Comparto P2_5P - "D2/7 "Latini"
Convenzione urbanistica del 14/12/2004 Repertorio N. 107111 Raccolta N. 30404 Notaio Giovanni Vacirca Convenzione urbanistica del 21/07/2006 Repertorio N. 114261 Raccolta N. 35093 Notaio Giovanni Vacirca Convenzione urbanistica del 05/03/2007 Repertorio N. 117006 Raccolta N. 37270 Notaio Giovanni Vacirca	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	P.I.I. "Locatelli"	Comparto P2_6P - "Locatelli"
Convenzione urbanistica del 19/11/2009 Repertorio N. 51800 Raccolta N. 10004 Notaio Nicoletta Morelli	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	P.II "Site & Finardi SpA"	Comparto P2_7P - "Site & Finardi SpA"
Convenzione urbanistica del 18/11/2009 Repertorio N. 99481 Raccolta N. 16428 Notaio Mario Vasini Registrato il 02/12/2009 BG 8355 SIT	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE	SUAP "M.E.L.A. snc"	Comparto P2_8P - "M.E.L.A. snc"
Convenzione urbanistica del 28/07/2005 Repertorio N. 43325 Raccolta N. 19627 Notaio Alfredo Coppola Bottazzi	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE	SUAP "Cascina Vernazze"	Comparto P2_9P - "Cascina Vernazze"
Convenzione urbanistica del 09/07/2008 Repertorio N. 19847 Raccolta N. 9707 Notaio Sergio Ambrosetti	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE	SUAP "FAEN 3"	Comparto P2_10P - "FAEN 3"

PIANI ATTUATIVI NON ATTIVATI

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia (R4_Tps) gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente e confermati dal presente, nominati comparti residenziali di espansione da convenzionare R7 e comparti produttivi di espansione da convenzionare P2.2.

NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTI DC

Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali.

PARAMETRI URBANISTICI

Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % slp : 100%
Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,033 mq/mq
H max: 5,00 mt

NORME SPECIFICHE

- Il comparto contraddistinto nelle tavola degli ambiti e nominato DC* potrà essere utilizzato esclusivamente per l'insediamento di autolavaggi con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente quali bar, uffici e strutture di servizio agli utenti.
- L'impianto di distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente e all'estetica cittadina.
- Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate come Servizi pubblici di quartiere (salvo che siano espressamente previsti nei piani particolareggiati); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
- La realizzazione di impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione è sottoposta alle direttive del Decreto del Ministero dell'Interno 24 maggio 2002.
- Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nell'Ambito di Salvaguardia Ambientale previa stipula di vincolo di non indennizzo registrato e trascritto delle opere oggetto di autorizzazione in caso di esproprio.
- Unitamente all'attività di distribuzione di carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio; gli impianti per distribuzione carburanti con relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi attività commerciali, strutture a servizio della viabilità come officine e centri di soccorso stradale) sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni degli indici di cui sopra.
- L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione del carburante.
- Le autorizzazioni alla installazione di impianti al di fuori di tale ambito debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
- Le disposizioni, di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina sarà la seguente:

- all'interno del perimetro del centro edificato saranno ammessi interventi di ristrutturazione senza modifica della destinazione d'uso;
- all'esterno del perimetro del centro edificato saranno ammesse le destinazioni Agricole (A), con possibilità di realizzare unicamente la residenza al servizio dell'azienda agricola. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità della residenza è di Ha.6.

Computando gli edifici già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria:	0,01 mq/mq.
altezza massima:	7,00 mt.
distanza minima dai confini:	10,00 mt.

Il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 12/05 legislazione vigente.

Sono vietate le altre destinazioni.

ART. 70 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

I Piani di Sviluppo Aziendale dovranno indicare le modalità di gestione, la dimensione produttiva e occupazionale, le esigenze, sia abitative che infrastrutturali, dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nei piani stessi e rapportati ad un arco temporale di almeno 15 anni.

In particolare, ogni piano dovrà contenere:

- a) la definizione dell'ordinamento produttivo;
- b) la quantificazione e la qualificazione delle colture degli impianti;
- c) la dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per l'edificazione esistente anche accessoria;
- d) il progetto di eventuali nuove costruzioni;
- e) la sistemazione idraulico-agraria e, ove necessario, forestale;
- f) i tempi di attuazione;
- g) il programma economico di investimento;
- h) le garanzie, anche finanziarie, per l'esatto adempimento del programma;
- i) una idonea garanzia finanziaria (fideiussione bancaria e/o assicurativa) posta a garanzia delle operazioni territoriali previste dal piano, del tipo a prima richiesta e senza obbligo di esecuzione da parte del debitore principale, alla quale attingerà l'Amministrazione Comunale in caso di modifiche effettuate senza la preventiva autorizzazione comunale;
- j) il vincolo, trascritto a favore del Comune, a destinazione agricola dell'intera proprietà per tutto il periodo di validità del piano stesso e comunque per nome dei quindici anni.

I Piani di Sviluppo aziendale sono approvati dalla Giunta Comunale che potrà avvalersi del Servizio Provinciale Agricoltura nonché di esperti del settore; è facoltà della Giunta richiedere modifiche e

adeguamenti ed imporre prescrizioni specifiche, nonché limitare il piano, in relazione alle dimensioni dell'Azienda, ai soli elaborati di cui ai precedenti punti a, b, c, d, e, i, j.

Oltre che nei casi previsti dalle presenti norme, i Piani di Sviluppo Aziendale potranno essere richiesti dall'A.C. in caso di domanda di permesso di costruire per interventi comportanti rilevanti movimenti terra, ed ogni qualvolta possa riscontrarsi una situazione di rischio ambientale.

ART. 71 DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i.
5. La fascia di rispetto della linea ferroviaria esistente se derogata da RFI non costituisce variante urbanistica