

Comune di
Ponte Nossa

Provincia di Bergamo



PGT

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione



Il Sindaco
Avv Angelo CAPELLI

Il Responsabile UTC
Dr Arch Alessandra PELLEGRINI

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
settembre 2011

Adottato con deliberazione CC n° __ del _____

Approvato con deliberazione CC n° __ del _____

Pubblicato sul BURL SI n° __ del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e applicazione del Piano delle Regole

- 1 Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano (Ddp) e al Piano dei Servizi PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune, secondo il disposto dalla “Legge per il Governo del Territorio” 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
- 2 Il Piano delle Regole (PdR), quale controllo della qualità urbana e territoriale, considera e disciplina l'intero territorio comunale, con l'esclusione degli interventi di trasformazione previsti nelle parti del territorio definite “Ambiti di Trasformazione”, come individuati dal DdP, per i quali si applicano altresì le disposizioni delle NTA del DdP. Analogamente, per gli interventi sulle aree destinate a servizi si applicano altresì le disposizioni delle NTA del PdS.
- 3 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è soggetta alle Leggi vigenti, alla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)

- 1 Le previsioni del PdR sono contenute nei seguenti elaborati:
Relazione
Norme Tecniche di Attuazione
ABACO
Tavole **1pr** “Classificazione del territorio comunale - ambito extraurbano”
Tavole **2.1pr**, **2.2pr** “Classificazione del territorio comunale - ambito urbano”
Tavola **3pr** “Disciplina per gli ambiti di antica formazione urbana”
Tavola **4pr** “Carta della sensibilità paesistica”
- 2 In caso di discordanza fra i diversi elaborati del PdR prevalgono:
 - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime

Art. 3 - Principi e finalità del PdR

- 1 Il Piano delle Regole recepisce i principi ispiratori ed i criteri contenuti nella LR sul Governo del Territorio n. 12/2005 ed in particolare :
 - il criterio di sostenibilità, perseguendo obiettivi quali la tutela dell'ambiente, la riduzione dell'inquinamento, il risparmio energetico ed il corretto sviluppo urbanistico;
 - il criterio di sussidiarietà, favorendo gli accordi tra i privati e l'AC per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi specifici, mirati a coniugare le esigenze dei soggetti concorrenti.

Art. 4 - Coordinamento con le disposizioni dello Studio Geologico e con il Piano di Zonizzazione acustica

- 1 Gli elaborati dello *Studio Geologico* e del *Piano di zonizzazione acustica* costituiscono parte integrante del PdR; per la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica si rinvia alle specifiche disposizioni allegato allo Studio Geologico
- 2 In caso di contrasto con le presenti norme, le disposizioni contenute negli elaborati di cui al precedente comma prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificatamente disciplinati.

Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali, nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss. mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (DPR 8 giugno 2001 n° 327 e ss. mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm.).
3. Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I) vigenti alla data di approvazione del PGT.

Art. 6 - Architettura sostenibile e contenimento energetico

1. Il Comune favorisce e sostiene gli interventi edilizi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente realizzati con il principio della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.
2. La disciplina di tali interventi è fissata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali per quanto attiene gli aspetti premiali.
3. Il Comune aderisce al programma europeo di impegno per l'energia sostenibile con l'obiettivo di riduzione delle emissioni di CO₂ di almeno il 20% entro il 2020; a tal fine, salvo diverse prescrizioni del Regolamento Edilizio:
 - gli interventi edilizi **residenziali** di nuova costruzione, nonché quelli integrale ristrutturazione, dovranno prevedere caratteristiche prestazionali dell'involucro che superino di almeno il **10%** i valori minimi fissati dalla vigente disciplina,
 - gli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi edifici con destinazioni **produttive o terziarie** dovranno prevedere l'adozione di sistemi atti al recupero - tecnicamente ed economicamente possibile - dell'energia termica prodotta, nonché installare impianti di captazione dell'energia solare per la produzione di acqua calda e/o di energia elettrica.
4. Gli interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche potranno consentire, quale elemento di incentivazione, un incremento della capacità edificatoria fino al **10% (dieci per cento)** rispetto ai parametri edificatori del tessuto di appartenenza, senza che tale incremento costituisca variante al PGT. Si rinvia al Regolamento Edilizio per la specifica disciplina attuativa comunale.

Art. 7 - Permesso di costruire in deroga

1. Il Permesso di costruire in deroga alla disciplina del PdR è consentito nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici

8.1 - St = Superficie territoriale (mq)

La superficie territoriale (St) è la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del piano ed è pertanto comprensiva di tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica preventiva indicati nelle tavole grafiche; sono pertanto incluse sia le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria, sia quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle non edificabili destinate alla mitigazione paesistico ambientale.

8.2 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) definisce il massimo volume edificabile per mq di superficie territoriale (St).

8.3 - Sf = Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè del lotto catastalmente individuato per superficie ed intestazione, al netto di sedi stradali pubbliche e di altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

8.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) definisce il massimo volume edificabile per mq di superficie fondiaria (Sf).

8.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

8.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

8.7 - Sc = Superficie coperta (mq)

La superficie coperta (Sc) è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate da murature o da strutture verticali perimetrali (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della Sc le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, pensiline o simili), fino ad un limite di aggetto di ml 2.00, nonché le scale di sicurezza per gli edifici non residenziali ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT.

Sono inoltre escluse dal computo della Sc le autorimesse interrate rispetto al profilo naturale del terreno a condizione che siano ricoperte da uno strato di terra di almeno cm 30; nelle zone declivie la condizione di interrimento sarà soddisfatta qualora le autorimesse siano completamente interrate rispetto al profilo naturale del terreno nella parte più a monte e nella posizione più sfavorevole a valle non sporgano dal profilo naturale del terreno più di cm 150, inclusa la ricopertura di terra.

8.8 - Rc = Rapporto di copertura (%)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto, calcolato in termini percentuali, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

8.9 - Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

La superficie lorda di pavimento (Slp) è data dalla somma delle superfici dei fabbricati e di loro porzioni poste ai diversi livelli fuori terra, misurate al lordo delle pareti perimetrali, ed inoltre di quelle ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

Sono esclusi dal computo della Slp:

- i vani tecnici sporgenti dalla copertura,
- gli spazi destinati ad autorimesse pertinenziali poste al piano terreno o seminterrato entro il perimetro dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza, aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50,

- gli spazi destinati ad **autorimesse pertinenziali** poste esternamente al perimetro dell'edificio di cui costituiscono pertinenza a condizione che siano completamente interrato secondo le prescrizioni di cui al 3° periodo del precedente comma 8.7, aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50,
- gli spazi destinati a **ricovero attrezzi**, piccolo deposito, legnaia e simili, posti fuori terra, chiusi o parzialmente aperti, aventi altezza massima al colmo di ml 2,30 e Sc massima pari al 3% dell'area scoperta di pertinenza, fino a un massimo di mq 6,00, a condizione che siano interamente realizzati in legno su basamento in calcestruzzo e rispettino le disposizioni in tema di distanze dai confini; nel giardino di pertinenza comune di più alloggi (condomini e simili) è consentita la realizzazione di più manufatti, ciascuno delle dimensioni massime sopra definite, in ragione di uno ogni 200 mq di area a giardino e nel limite di un manufatto per ogni alloggio; la collocazione dei manufatti sarà di norma "in batteria" secondo un progetto unitario di sistemazione dell'intera superficie,
- nei limiti dimensionali definiti per gli spazi di ricovero di cui sopra ed alternativamente agli stessi, sono escluse dal computo della SIp le **serre** aventi pareti e copertura interamente vetrate.

Sono inoltre esclusi dal computo della SIp gli **aggetti aperti** (quali terrazzi e balconi), i **portici** (pubblici e privati), le **logge**, i vani per la collocazione di **elevatori** ed inoltre i **corpi scala** (ancorché chiusi), comprensivi di pianerottoli ed androni, con funzioni da servizio collettivo di due o più unità immobiliari; le superfici chiuse da escludere dal computo della SIp di cui al presente comma sono computate al netto dei muri che le delimitano.

Sono altresì esclusi dal computo nella SIp le **porzioni di sottotetto** che presentano un'altezza media ponderale interna non superiore a ml 1,80 ed un'altezza interna massima non superiore a ml 2,40; la verifica delle altezze deve essere effettuata prescindendo da ribassamenti, o controsoffitti, od altri elementi finalizzati ad una riduzione delle altezze interne.

Gli spazi di sottotetto che non rispettino le condizioni di cui al precedente comma dovranno computarsi a tutti gli effetti nella SIp ancorché non agibili, salvo si tratti di spazi chiusi e non accessibili.

8.10 - Su = Superficie utile (mq)

La superficie utile (Su) è data dalla superficie di pavimento dei vani, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra, scale interne, logge e balconi.

8.11 - Sd = Superficie drenante (mq)

La superficie drenante (Sd) è data dalle porzioni di superficie fondiaria o territoriale scoperte, permeabili, prive di soprastanti edificazioni, pavimentazioni impermeabili, depositi e sotto le quali non siano realizzati edifici o manufatti interrati di qualsiasi tipo e destinazione.

Le superfici Sd devono essere utilizzate per l'arredo a verde per il decoro delle costruzioni, anche con idonee attrezzature, o per orti amatoriali.

Non sono computabili nella Sd le superfici di parcheggio, salvo siano adeguatamente rese permeabili mediante idonee pavimentazioni posate su sottofondo permeabile.

8.12 - Rd = Rapporto drenante (%)

Il Rapporto drenante (Rd) è misurato in termini percentuali ed indica il rapporto tra la superficie drenante e la superficie fondiaria o territoriale.

8.13 - V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni, ai fini della verifica dei limiti di edificabilità del Piano, si calcola convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), determinata secondo i criteri di cui al precedente comma 8.9, per un'altezza virtuale di ml 3,00, indipendentemente dalle altezze geometriche effettive.

Per i sottotetti non esclusi dal computo della SIp secondo il disposto del precedente comma 8.9 il volume, da computarsi ai fini della verifica dei limiti di edificabilità del PdR, si calcola moltiplicando la SIp del sottotetto per l'altezza geometrica effettiva da intradosso del solaio di calpestio di sottotetto a intradosso del solaio, generalmente inclinato, di copertura.

Per le autorimesse pertinenziali non escluse dal computo della SIp secondo il disposto del precedente comma 8.9 il volume, da computarsi ai fini della verifica dei limiti di edificabilità del PdR, si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza geometrica della parte di autorimessa sporgente dal piano naturale di campagna.

8.14 - h = Altezze interne dei locali (ml)

L'altezza interna (h) minima dei vani abitabili, tra pavimento e soffitto, è stabilita in ml 2,55; nei vani di servizio: bagni, lavanderie, corridoi disimpegno, ripostigli, guardaroba, nonché nei locali studio e sala giochi è ammessa l'altezza minima di ml 2,40.

Gli alloggi posti al piano sottotetto con soffitto inclinato devono avere un'altezza interna media di ml 2,55 con un minimo di ml 2,10 per i locali abitabili e di ml 1,80 per i locali di servizio e complementari degli alloggi.

Sono comunque consentite altezze interne inferiori purché ammesse dal Regolamento Locale d'Igiene.

Nei fabbricati esistenti sono consentite la conservazione ed il recupero di vani agibili con altezza interna inferiore a quella di cui ai precedenti commi, ma superiore a ml 2,50, sempreché si tratti di vani completamente fuori terra, salvo deroghe da parte del servizio ASL.

8.15 - H = Altezza delle costruzioni (ml) (vedasi allegato schema)

L'altezza (H) delle costruzioni è data dalla media delle altezze delle fronti, calcolate dividendo la superficie delle fronti sporgenti dal piano naturale di campagna (dividendo) per la proiezione orizzontale del perimetro dell'edificio sul piano naturale di campagna (divisore).

In caso di edifici provvisti di gronda la fronte dell'edificio si misura sino all'intradosso della linea d'imposta della gronda sulla muratura di facciata; in caso di edifici privi di sporto di gronda o con copertura piana (quali i lastrici solari o gli edifici industriali) la fronte dell'edificio si misura sino al punto più alto dell'elemento architettonico di contenimento (parapetto o pannello di facciata o simili).

Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici strettamente necessari all'alloggiamento degli impianti tecnologici, gli elementi sporgenti dalla copertura destinati allo smaltimento dei fumi o simili, gli oggetti ornamentali o decorativi che non costituiscano confinamento di vani.

8.16 Di = Distanza tra pareti dei fabbricati (ml)

La distanza tra i fabbricati (Di) si determina misurando la distanza minima tra le pareti dei fabbricati o le loro porzioni che si prospettano ortogonalmente, senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, balconi, ecc..) o fabbricati accessori a terra (quali boxes, serre e simili) interposti tra le pareti ed aventi altezza massima di ml 2,00 misurata alla sommità del manufatto di copertura.

Negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (PA) con previsione planivolumetrica la distanza tra i fabbricati è disciplinata dal PA.

In assenza di PA con previsione planivolumetrica, salvo diversa prescrizione di zona, è stabilita la minima distanza tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo di ml 10,00; la prescrizione deve essere rispettata anche se una sola parete sia finestrata.

Negli ambiti del tessuto consolidato i fabbricati di nuova costruzione devono mantenere una distanza minima assoluta di almeno ml 6,00 anche tra pareti non finestrate e/o non prospicienti.

Negli ambiti di antica formazione TC/A è consentito conservare le distanze tra pareti esistenti, salvo comunque il rispetto della distanza minima di cui all'art 873 C.C.

8.17 - Dc = Distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml)

La distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà Dc si determina misurando la distanza minima tra la parete più avanzata dell'edificio posto sopra la quota del terreno naturale ed il confine di proprietà; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti, quali: gronde, balconi, e simili.

Salvo diversa e specifica norma di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari a ml 5,00.

L'edificazione può avvenire a confine qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti; salvo i casi di realizzazione di manufatti accessori, l'edificazione a confine è subordinata alla presentazione di un progetto unitario e ad un impegno alla edificazione contemporanea.

L'edificazione a confine è ammessa liberamente qualora preesista un edificio già realizzato sul confine; in tal caso lo sviluppo in altezza ed in profondità dei due edifici adiacenti posti sul confine potrà estendersi anche a quote diverse, nel rispetto dei limiti edificatori di zona.

Fermo restando l'obbligo del rispetto della minima Di (distanza tra i fabbricati), è consentito derogare alla distanza minima dai confini di proprietà, fissata dal precedente 2° comma, previo accordo tra i privati confinanti; l'accordo deve essere documentato dagli interessati ed il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è subordinato alla trascrizione sui Registri Immobiliari di una servitù che garantisca il rispetto della distanza minima Di.

Salvo espresso divieto specificato nelle norme di zona, è ammessa l'edificazione a confine di autorimesse e locali di servizio che rispettino le condizioni di interrimento di cui al 3° periodo del precedente comma 8.7.

Entro gli ambiti soggetti a PA con previsione planivolumetrica si applicano le prescrizioni ivi esplicitamente contenute, anche in deroga delle prescrizioni dei precedenti commi.

8.18 - Ds = Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml)

La distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (Ds) si determina misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti, ed il ciglio stradale.

Si intende per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate e simili).

Negli ambiti soggetti a PA con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, ove non diversamente disciplinato dal PGT mediante l'indicazione delle linee di arretramento, è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare.

In caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale del fabbricato e la larghezza complessiva della strada aumentata dell'eventuale arretramento del fabbricato.

Nelle restanti zone, ad esclusione della viabilità privata a fondo cieco e fatte salve eventuali diverse disposizioni delle singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede stradale veicolare fino a ml 7
- ml 7,50 per lato per strade con sede stradale veicolare oltre ml 7,00

8.19 - Dz = Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona e di tessuto (ml)

Si determina misurando la distanza sul piano orizzontale tra il punto più avanzato della costruzione ed il limite di classificazione dell'area asservita al fabbricato; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, e simili.

Salvo eventuale diversa indicazione di tessuto e zona funzionale la minima distanza Dz non potrà essere inferiore a ml 3,00.

Art. 9 - Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)

1. Le previsioni del PGT si attuano attraverso:
 - intervento edilizio diretto
 - intervento edilizio subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
2. Nei casi disciplinati dalla Legge o dalle presenti norme l'intervento edilizio diretto deve essere accompagnato da atto d'obbligo unilaterale o convenzione che disciplini specifici obblighi a carico dell'avente titolo.
3. Per le opere pubbliche del Comune gli atti abilitativi edilizi sono sostituiti dalla deliberazione di approvazione dell'opera assistita dalla relativa validazione prevista dalla vigente disciplina.

Art. 10 - Interventi edilizi diretti

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della LR 12/2005, salva la disciplina del restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del DLgs 42/2004.
2. Salvo quanto disposto dai successivi commi 3 e 4 del presente articolo, tutti gli interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o titolo abilitativo edilizio equipollente.
3. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatta salva l'applicazione delle restanti disposizioni aventi incidenza sull'attività edilizia, sulla sicurezza e nel rispetto del DLgs 42/2004, gli interventi elencati dall'art 33 della LR 12/2005, nonché quelli di cui al comma 2 dell'art 6 del DPR 380/2001 e s. m. e i., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 del medesimo articolo.
4. Con esclusione degli interventi riservati dalla Legge al PdC, in alternativa al PdC, l'avente titolo può inoltrare Denuncia di Inizio Attività (DIA), come disciplinata dalle disposizioni nazionali e regionali.
5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art 19 della L 241/1990 nei limiti di applicabilità stabiliti dalla legislazione.

Art. 11 - Permesso di Costruire Convenzionato

1. Ove la disciplina urbanistica, ovvero le prescrizioni del PdR, prevedano l'assunzione di obbligazioni a carico del richiedente (mutamento della destinazione d'uso, realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, cessioni obbligatorie di aree destinate a servizi, urbanizzazioni/convenzioni urbanistiche e simili), l'avente titolo deve inoltrare istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), allegando alla documentazione progettuale una bozza di Convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, nella quale siano contenute le obbligazioni a suo carico, le modalità ed i termini del loro assolvimento e siano indicate le idonee garanzie finanziarie.
2. L'istanza di PdCC potrà essere inoltrata altresì, in alternativa al Piano Attuativo (PA), qualora si tratti:

- a) di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano la ristrutturazione edilizia, anche con incremento di peso insediativo rispetto allo stato di fatto, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica,
 - b) di interventi assoggettati a PA, conformi alla disciplina del PdR, in ambito con destinazione funzionale residenziale che prevedano nuove edificazioni con peso insediativo inferiore a mc 2.000.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2 la Convenzione, oltre a individuare la modalità di assolvimento della dotazione di aree a servizi prescritta dal PdS, dovrà obbligatoriamente prevedere la cessione gratuita delle aree destinate a servizi così come graficamente individuate sulle tavole di classificazione del PdR; pertanto, diversamente da quanto disposto per i PA dal comma 2 del successivo art. 12, non è consentita né la modificazione, né il trasferimento delle aree per servizi graficamente individuate sulle tavole di classificazione del PdR ancorché entro il perimetro del medesimo ambito oggetto di PA.
 4. Le Convenzioni afferenti ciascun PdCC, redatte su appositi schemi approvati dal Consiglio Comunale, sono approvate dalla Giunta Comunale.

Art. 12 - Interventi edilizi indiretti

1. Il Piano delle Regole individua sulla cartografia con apposita simbologia gli ambiti entro i quali l'intervento edilizio diretto deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Attuativo (PA).
2. La localizzazione delle aree destinate ai servizi, come definite dal Piano dei Servizi, e delle urbanizzazioni primarie eventualmente riportata sulla cartografia del PdR deve considerarsi indicativa e non prescrittiva. Le definitive localizzazioni delle aree destinate a servizi ed il definitivo assetto della viabilità saranno effettuati in sede di approvazione del PA nelle forme previste dalla vigente legislazione, senza che eventuali diverse localizzazioni rispetto alle tavole cartografiche del PdR configurino variante al Piano delle Regole.
3. La localizzazione e l'entità delle aree destinate alla mitigazione, eventualmente individuate sulle cartografie del PdR entro il perimetro degli ambiti oggetto di PA obbligatorio, sono prescrittive; la loro modificazione comporta l'approvazione di PA in variante al PdR.
4. E' consentito presentare proposte di PA anche in ambiti del tessuto consolidato non specificatamente perimetrati sulla cartografia del PdR, nel rispetto della generale disciplina del tessuto di appartenenza; l'approvazione dei PA non costituisce variante al PGT.
5. Unitamente agli elaborati prescritti dalla vigente disciplina e dal Regolamento Edilizio i proponenti dovranno allegare una Convenzione avente i contenuti minimi di cui all'art. 46 della LR 12/2005.
6. La dotazione di aree destinate ai servizi da prevedersi nei PA, a seconda delle destinazioni d'uso previste, deve soddisfare i parametri minimi fissati dalle NTA del Piano dei Servizi.
7. Eccezione fatta per gli ambiti posti nel tessuto TC/A, i PA conformi alle previsioni del PdR, aventi destinazione funzionale R, come definita dal successivo art 22, e una capacità insediativa non superiore a mc 4.000 (quattromila) , potranno essere adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale come disposto dall'art 14 comma 4bis della LR 12/2005.

Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria l'insieme di servizi ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Esse sono costituite da:
 - a) strade e sedi viarie
destinate alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale sia principale, sia al servizio dei singoli insediamenti e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili,
 - b) spazi di sosta o di parcheggio
destinati alla sosta ed al parcheggio, pubblico o di uso pubblico, degli autoveicoli sia al servizio dei singoli insediamenti, sia ad integrazione delle sedi viarie,
 - c) reti di fognatura
destinate alla raccolta ed allo scarico delle acque luride e di quelle meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana e gli impianti di depurazione.
 - d) reti idriche
destinate alla distribuzione ed erogazione dell'acqua potabile, comprese le relative opere per la captazione, il sollevamento e l'accumulo,
 - e) reti per l'energia elettrica e il gas metano

- destinate alla distribuzione ed erogazione dell'energia elettrica e del gas metano per usi industriali o domestici, ivi comprese le cabine e le attrezzature accessorie,
- f) pubblica illuminazione
comprendente gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
 - g) cavidotti multiservizi e per la rete di telecomunicazioni
comprendente le polifore di canalizzazioni per l'alloggiamento delle reti multiservizi e per la rete telefonica al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati, ivi comprese le opere accessorie.
 - h) spazi di verde attrezzato
comprendente sia gli spazi di arredo a verde urbano sia le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici e delle reti viarie, mantenute a verde con alberatura ed eventuali piccole attrezzature.

Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, delle frazioni e dei quartieri.
2. Esse sono costituite da:
 - a) asili nido
 - b) scuole materne
 - c) scuole dell'obbligo
 - d) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - e) mercati di quartiere
 - f) presidi per la sicurezza pubblica
 - g) delegazioni comunali
 - h) chiese ed altri edifici religiosi
 - i) impianti sportivi di quartiere
 - l) aree verdi di quartiere e a parco
 - m) centri sociali
 - n) attrezzature culturali e sanitarie
 - o) cimiteri
3. Sono inoltre considerate opere di urbanizzazione secondaria quelle infrastrutture che, ancorché non ricomprese nell'elenco di cui al precedente comma, costituiscono infrastrutturazione di servizio di interesse generale.

Art. 15 - Aree di pertinenza

1. Si definiscono aree di pertinenza , fondiaria o territoriali, quelle utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato per intero la massima capacità edificatoria ammessa dal PGT.
3. Le aree di pertinenza utilizzate per la realizzazione degli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente considerate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.
4. Il vincolo di pertinenza persiste con il durare degli edifici, pertanto tra gli elaborati richiesti per gli atti abilitativi edilizi e per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere sempre ed obbligatoriamente allegata l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiaria, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.
5. Qualora le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare e documentare che la proprietà delle aree asservite è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità di loro pertinenza. Il tale vincolo di asservimento tra le proprietà finitime sarà stipulato a cura e spese dei privati e dovrà essere registrato e trascritto sui Registri Immobiliari.
7. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

8. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'edificazione dopo la data del 13 giugno 1980 nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola.

Art. 16 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione, o il complesso di funzioni, ammesse dagli strumenti di pianificazione. La destinazione d'uso si definisce principale ove qualifichi l'ambito, l'area o l'edificio e complementare, accessoria o compatibile ove ne costituisca integrazione.
2. Salvo specifiche limitazioni del tessuto di appartenenza, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere, senza reciproci limiti percentuali, ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra previo l'ottenimento dei necessari atti abilitativi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art 17.
3. Nelle aree dei diversi tessuti sono indicate le destinazioni d'uso non ammissibili o con specifiche limitazioni; ogni altra destinazione è consentita.
4. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve essere specificata sulle tavole di progetto allegata alle istanze dei provvedimenti abilitativi e sugli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

Art. 17 - Mutamenti della destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
 - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa,
 - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera o ludico ricreativa,
 - c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola, o ex agricola, a qualsiasi altra destinazione.
2. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale unicamente nei seguenti casi:
 - d) mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività commerciali per la media o per la grande distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.
3. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) e d) dei commi 1 e 2, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita, o di asservimento a servitù di uso pubblico, di cui al presente articolo dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:
 - nella misura minima del **40%** (quaranta per cento) della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 1° comma,
 - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 1° comma,
 - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 1° comma,
 - le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a mq 200 per l'inserimento di attività commerciali, paracommerciali, pubblici esercizi e ludico-ricreative come definite dal TITOLO X delle presenti NTA,
 - nella misura minima del **200%** (duecento per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera d) del precedente 2° comma.
5. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a standard di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione esistente di aree per servizi nell'immediata adiacenza o qualora il fabbricato oggetto di mutamento d'uso sia inserito in una zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.

Art. 18 - Parcheggi privati e pertinenziali - Depositi

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n° 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Al fine della determinazione del volume cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio pertinenziale si applicheranno i seguenti parametri virtuali:
 - a) per la destinazione residenziale R ed assimilate Volume = SIp x ml 3,00
 - b) per la destinazione produttiva I ed assimilate Volume = SIp x 3,00 ml
 - c) per la destinazione terziaria T ed assimilate Volume = SIp x 4,00 ml
3. Per la destinazione residenziale R e la destinazione terziaria T si dovrà in ogni caso prevedere almeno un posto auto delle dimensioni minime di ml 2,50 x ml 5,00 per ogni unità immobiliare.
4. Per le strutture ricettive-alberghiere di cui al Capo I, Titolo III della LR 16 luglio 2007 n° 15 dovranno comunque prevedersi un numero di posti auto di ml 2,50 x ml 5,00 non inferiore al 30% (trenta per cento) dei posti letto; ove i posti letto fossero superiori a n° 30 (trenta) dovrà individuarsi almeno un posto di sosta idoneo ad un autobus, anche sovrapposto alla dotazione di posti per le autovetture.
5. Per il computo della superficie destinata a parcheggio si potranno considerare, oltre agli spazi destinati allo stazionamento degli autoveicoli, anche le superfici destinate alla manovra ed all'accesso.
6. Conformemente al disposto dell'art. 66 e segg della LR 12/2005, in deroga alle disposizioni del tessuto di appartenenza, per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo dei relativi lotti o anche su aree pertinenziali esterne senza limiti di distanza, nonché al piano terreno degli stessi edifici; il rapporto di pertinenzialità deve essere garantito nelle forme stabilite dal medesimo art 66 della LR 12/2005.
7. Gli spazi destinati a parcheggio posti entro il corpo dei fabbricati non potranno avere diretto collegamento con spazi destinati alla residenza od alle attività produttive o terziarie.
8. Le autorimesse pertinenziali di cui al precedente comma 6 non potranno avere altezza interna superiore a ml 2,50; qualora l'autorimessa preveda lo stazionamento di più veicoli, anche con la realizzazione di spazi coperti di manovra, si dovranno prevedere delimitazioni murarie dei posti auto (boxes) atte a contenere non più di due autovetture ciascuna, con massima superficie di mq 40 (quaranta).
9. Negli ambiti del tessuto consolidato, con l'esclusione dell'ambito TC/A, è consentita la realizzazione al piano interrato o seminterrato degli edifici, nei limiti della massima Sc, di spazi destinati a **magazzini e depositi** senza presenza permanente di persone od autorimesse aventi altezza superiore a ml 2,50 a condizione che:
 - la loro superficie sia compatibile con la destinazione funzionale dell'ambito e sia contenuta almeno per il 75% (settantacinque per cento) nel perimetro del soprastante edificio,
 - non sino destinati allo svolgimento di attività produttive di alcun genere.
10. La SIp per gli spazi di cui al precedente comma 9 non deve essere considerata per la verifica della massima capacità insediativa del lotto secondo i parametri del tessuto di appartenenza ed è **soggetta al versamento del contributo di costruzione** applicando i parametri fissati per le attività produttive.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 19 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei

1. Il territorio comunale è suddiviso ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. nei seguenti ambiti territoriali:
 - Tessuto consolidato (TC/..)
comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli; in questo tessuto sono ricomprese le aree libere intercluse e quelle di immediata integrazione dell'ambito urbano; il Tessuto Consolidato è suddiviso in ambiti omogenei ed individua, con specifica disciplina, i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela.
 - Aree destinate all'agricoltura (AA/..)
comprendenti sia le parti di territorio comunale destinate all'attività agricola professionale, sia le aree agro-silvo-pastorali, sia le restanti aree per la produzione agricola marginale, sia i complessi degli insediamenti storici a cascina/baita, sia gli edifici isolati esistenti adibiti o non adibiti ad usi agricoli.
 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (AV/..)
comprendenti sia le parti di territorio comunale sulle quali le trasformazioni sono sottoposte a forti limitazioni in relazione alla presenza di qualificati elementi caratterizzanti il paesaggio, sia quelle parti di territorio per le quali il PGT prevede la collocazione di interventi di valorizzazione localizzata con funzione di mitigazione degli agglomerati urbani di frangia o di infrastrutture.
2. Il PdR, in recepimento delle indicazioni del Piano dei Servizi (PdS), individua, unicamente in via ricognitoria, le aree destinate ai servizi, suddivise tra servizi essenziali e servizi complementari, entro le quali gli interventi di trasformazione sono specificamente disciplinati dalle NTA del PdS, salvo la generale disciplina dettata dal PdR.
3. Gli ambiti territoriali di cui al precedente comma 1 e le aree per servizi di cui al precedente comma 2 sono riportate sulle tavole di classificazione territoriale distinte dalla numerazione **1pr**; **2.1pr** e **2.2pr**; **3pr**.

Art. 20 - Zone e Piani di recupero

1. Entro l'ambito del Tessuto Consolidato il Piano delle Regole (PdR) classifica gli ambiti denominati TC/A come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n° 457.
2. Entro le Zone di Recupero sono individuati e perimetrati con il simbolo **PR** gli ambiti entro i quali gli interventi eccedenti il restauro-risanamento conservativo devono essere preceduti dall'approvazione di un **Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PR)** ai sensi degli artt. 28 e 30 della citata L 457/78.
3. I proprietari delle aree e degli immobili compresi nelle Zone di Recupero possono presentare proposte di **PR** anche in ambiti non assoggettati a **PR** secondo il disposto del precedente comma 2.
4. Ove l'intervento riguardi un singolo fabbricato e non preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, il **PR** potrà esser sostituito da Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).
5. Nei **PR** adottati o approvati alla data di adozione del PGT le previsioni afferenti le modalità di intervento sugli edifici conservano la loro validità e le relative previsioni sono recepite dal PdR.

Art. 21 - Classificazione del territorio in zone funzionali

1. Il Territorio Comunale, oltre ad essere suddiviso in ambiti territoriali omogenei come indicato al precedente art. 19 delle presenti NTA, è suddiviso altresì nelle seguenti zone funzionali:
 - R = zone residenziali
 - I = zone produttive (industriali e/o artigianali)
 - T = zone direzionali, terziarie, commerciali
2. La classificazione in zone funzionali distinte interessa gli ambiti **TC/B1** e **TC/B2** ed è individuata con apposito distinto simbolo sulle tavole di Classificazione del territorio comunale
3. Le destinazioni funzionali pubbliche, di uso o di interesse pubblico sono individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

Art. 22 - Zone R - Zone Residenziali

1. Le zone funzionali R sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti residenziali con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: residenza;
 - 2) compatibili: esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività di artigianato artistico e di servizio alla residenza, attività finanziarie, direzionali e professionali, attività associative e culturali, attività sportive e ricreative, alberghi e attività ricettive, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico
2. Nelle zone funzionali R non sono consentite: attività agricole, attività produttive e/o artigianali - moleste e non moleste-, attività commerciali di media e grande distribuzione, attività di commercio all'ingrosso, attività di deposito e magazzini di superficie Su superiore a mq 100 (cento), discoteche e sale da gioco e da ballo. Tutte le destinazioni d'uso non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni d'uso in contrasto con la zona R, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina della zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, nonché negli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione integrale e ricostruzione, non meno del 50% delle nuove unità immobiliari residenziali previste dovranno avere una Su minima pari a mq 40 (quaranta metri quadrati).

Art. 23 - Zone I - Zone Produttive

1. Le zone funzionali I sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione;
 - 2) compatibili: attività espositive, depositi e stoccaggio; attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia e vigilanza e dei proprietari nella misura massima di mq 250 (duecentocinquanta) di SIp e nel rispetto degli indici del tessuto, purché compresi ed integrati nell'unità produttiva; attività di servizio e sportivo ricreative; attività direzionali e amministrative; attività di commercio all'ingrosso; attività di commercio di prodotti destinati alle imprese; attività di commercio di prodotti ingombranti ed a consegna differita; spacci aziendali annessi all'attività produttiva con vendita di prodotti realizzati o trasformati dell'azienda, nei limiti dimensionali delle MV1 come definite dall'art 58 delle presenti NTA; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Nelle zone funzionali I non sono consentite: attività agricole, attività commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione (salvo quelle compatibili di cui al precedente comma); attività produttive moleste od inquinanti, nonché gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.L 334/1999, salva la conferma di quelle esistenti; alberghi e attività ricettive; residenza, salvo quanto considerato compatibile al precedente comma. Tutte le destinazioni d'uso non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Negli edifici e nelle singole unità immobiliari aventi destinazioni d'uso in contrasto con la zona I, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina della zona funzionale, non sono consentiti interventi di nuova costruzione, salvo ampliamenti una tantum nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.
4. Per i complessi produttivi esistenti ed attivi alla data di adozione del PGT e per un periodo di cinque anni dall'approvazione, la quota di residenza per il personale di custodia e vigilanza e dei proprietari non è sottoposta al limite dimensionale di cui al precedente comma 1, purché la SIp residenziale sia inferiore al 20% della totale SIp del complesso produttivo.

5. Per i complessi produttivi esistenti in zona funzionale I prospicienti via Europa nel tratto di sponda sinistra del torrente Nossana è consentito l'insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed assimilate di vicinato di cui al comma 2 dell'art 58, previa la presentazione di un PdCC che garantisca l'adeguatezza delle infrastrutturazioni urbanizzative e di accesso, nonché la dotazione di aree di parcheggio pubblico o ad uso pubblico nella misura minima del 100% della SIp attribuita alla attività commerciale, paracommerciale od assimilata di cui al comma 2 dell'art 58

Art. 24 - Zone T - Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali

1. Le zone funzionali T sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: direzionale, terziaria, recettivo-alberghiera, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita di livello 1 e 2, paracommerciale e pubblici esercizi come definite al successivo art. 57;
 - 2) compatibili: attività espositive, attività ricettive, attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia e vigilanza e dei proprietari nella misura massima di mq 250 (duecentocinquanta) di SIp e nel rispetto degli indici del tessuto, purché compresi ed integrati nella funzione principale; attività di servizio e sportivo ricreative; attività di commercio all'ingrosso; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico
2. Nelle zone funzionali T non sono consentite: attività agricole, attività commerciali di grande distribuzione; attività produttive; residenza, salvo quanto considerato compatibile al predente comma; attività autonome di deposito e stoccaggio di superficie Su superiore a mq 100 (cento). Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Negli edifici e nelle singole unità immobiliari aventi destinazioni d'uso in contrasto con la zona T, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina della zona funzionale, non sono consentiti interventi di nuova costruzione, salvo ampliamenti una tantum nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.

TITOLO V - DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 25 - Suddivisione del Tessuto Consolidato e disciplina generale

1. Il Tessuto Consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana "TC/A"
 - Ambiti del tessuto consolidato denso "TC/B1"
 - Ambiti del tessuto consolidato "TC/B2"
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito "TC/B3"
 - Ambiti del tessuto consolidato a giardini, parchi ed orti "TC/B4"
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire "TC/C"
2. Negli ambiti definiti "TC/B1" e "TC/B2" sono compresi sia i lotti sui quali è intervenuta generalmente l'edificazione in forma diretta, sia i lotti liberi interclusi.
3. Negli ambiti definiti "TC/B3" sono compresi i compendi sui quali sono stati approvati ed attuati in tutto od in parte i PA previsti dal previgente PRG.
4. Negli ambiti definiti "TC/B4" sono compresi i lotti prevalentemente destinati a giardino, parco od orto, anche con presenza di edificazioni.
4. Negli ambiti definiti "TC/C" sono compresi i compendi di limitata estensione, ricompresi nel disegno urbano consolidato, da sottoporre a pianificazione attuativa.

Art. 26 - Disciplina generale attinente casi particolari entro il Tessuto Consolidato

1. In tutti gli ambiti del Tessuto Consolidato - ancorché non subordinati a PA -, qualora su parte dei lotti destinati all'edificazione siano individuate **aree da destinare a servizi o all'adeguamento della mobilità** (strade carrabili, marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, etc ..), le istanze per nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione mediante demolizione con ricostruzione dovranno essere accompagnate da convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il quale il richiedente si impegna alla cessione gratuita, od all'asservimento all'uso pubblico, delle aree destinate a servizi o all'adeguamento della mobilità ricomprese nell'area fondiaria di pertinenza dell'edificio, secondo il disposto dell'art 47 della LR 12/2005.
2. Nei complessi produttivi, la cui **attività sia parzialmente o totalmente dismessa o cessata**, aventi una SIp superiore a mq 3.000 (tremila), il recupero dei fabbricati esistenti attraverso l'inserimento di due o più unità produttive, anche mediante modificazione della destinazione d'uso compatibilmente con la disciplina del tessuto di appartenenza, è subordinato alla approvazione di un PA attraverso il quale si verifichino:
 - l'adeguatezza della viabilità e delle opere di infrastrutturazione urbanizzativa in relazione alla nuova organizzazione urbanistica del complesso produttivo,
 - l'adeguatezza dimensionale e localizzativa delle aree a servizi, ricomprendendo quelle già precedentemente individuate.
3. Per interventi di cui al precedente comma 2 aventi una SIp fino a mq 4.000 (quattromila) il PA potrà essere sostituito da PdCC avente le medesime finalità del PA sopra elencate.
4. Salvo diversa e specifica indicazione, gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, conformi alle destinazioni funzionali del tessuto di appartenenza, i cui parametri urbanistico-edilizi eccedano quelli del tessuto di appartenenza, possono essere oggetto di **demolizione e ricostruzione nel rispetto della capacità edificatoria esistente**. Qualora l'intervento di ricostruzione degli edifici non rispetti la sagoma di quelli preesistenti, dovrà preventivamente essere approvato un Piano Attuativo/di Recupero che preveda:
 - parametri urbanistico edilizi entro i limiti di quelli esistenti,
 - planivolumetrico coerente con il contesto circostante,
 - aree per servizi nel rispetto dell'art 10 comma 5 del PdS,
 - cessioni obbligatorie delle aree di cui al precedente comma 1 del presente art 26La capacità edificatoria del Piano Attuativi/di Recupero potrà ricomprendere tutte le porzioni di edifici, anche crollate, la cui preesistenza possa essere documentalmente dimostrata.

Art. 27 - Tessuti dei nuclei di antica formazione urbana "TC/A"

1. I tessuti dei nuclei di antica formazione comprendono le porzioni di territorio ove sorgono i nuclei urbani originari di **Campo Longo e Nossà**, perimetrati sulla tavola in scala 1:2.000 e rappresentati per la specifica disciplina sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000
2. Ogni intervento nel tessuto TC/A deve mirare alla conservazione e valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali, della qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme
3. Gli interventi sui Beni Culturali e sui Beni Paesaggistici di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n° 42, inclusi i PA, sono sottoposti preventivamente all'autorizzazione prevista dalla Legge.
4. Sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000 sono individuati:
 - gli edifici e compendi di valore monumentale assoggettati a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 elencati al comma 3 del successivo art 53,
 - gli edifici ed i manufatti di particolare pregio architettonico o storico culturale elencati al comma 4 del successivo art 53
 - gli apparati decorativi e architettonici puntuali,
 - le aree e gli edifici destinati a servizi esistenti e/o previsti
 - gli interventi sulla rete della viabilità, anche pedonale
5. **Modalità di intervento**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi secondo le categorie, di cui al successivo art 28, indicate sulla Tav. 3pr; sulla stessa tavola sono perimetrati gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Attuativo(PA)/Piano di Recupero (PR); per gli ambiti sottoposti a PR la capacità edificatoria è pari alla volumetria esistente come definita al successivo comma 7, salva la facoltà di recupero di edifici o loro porzioni crollate, per le quali il proponente dimostri l'entità volumetrica; la Tav. 3pr individua entro i PR le eventuali nuove edificazioni consentite in ampliamento ai volumi esistenti.

E' consentito derogare alle prescrizioni morfologiche e dalle modalità di intervento di cui ai successivi artt. 28 e 29 solo previa approvazione di Piano Attuativo/Piano di Recupero che, nel rispetto degli elementi di tutela, porti ad una migliore valorizzazione e/o al recupero del contesto, subordinatamente a parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi sono subordinati:

 - a) Permesso di Costruire, o DIA, o SCIA nei casi consentiti, per interventi di straordinaria manutenzione eccedenti l'attività edilizia libera, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con l'esclusione di incremento di peso insediativo
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo/Piano di Recupero per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di incremento di peso insediativo mediante riuso di edifici accessori e/o mutamento d'uso, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica
 - c) Piano Attuativo/Piano di Recupero per interventi eccedenti i limiti di cui alla lettera b) e negli ambiti specificatamente perimetrati sulle tavole grafiche
6. **Destinazioni d'uso**

L'ambito TC/A ha destinazione funzionale R come disciplinata dal precedente art. 22.
7. **Indici urbanistici**

V (volume massimo) = pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento calcolato secondo i criteri di cui all'art 8.13; solo in caso di PdC Convenzionato o PA nel calcolo della SIp (secondo i criteri di cui all'art. 8.9) potrà essere ricompresa ogni superficie coperta (secondo i criteri di cui all'art. 8.7) , anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria.

Rc = non superiore all'esistente

Rd = 5% o come l'esistente

H (altezza massima) = pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento (secondo i criteri di cui all'art. 8.15); in caso di PA pari all'altezza dell'edificio esistente più alto (secondo i criteri di cui all'art. 8.15) ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa

Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti, nei restanti casi si applichi la disciplina generale

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; in caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatezza, di quelli stabiliti in sede di PA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine

8. Prescrizioni speciali per i PA/PR obbligatori

Nei Piani Attuativi/Piani di Recupero obbligatori individuati sulle tavole grafiche gli interventi di trasformazione di mutamento d'uso e quelli eccedenti la manutenzione ordinaria o straordinaria ed il restauro/risanamento conservativo devono essere preceduti da un Piano Attuativi/Piano di Recupero esteso al perimetro indicato sulle tavole grafiche.

Nei PA/PR individuati si applicano le seguenti prescrizioni speciali:

PR1 : si recuperino tutti i volumi storicamente documentati ancorché crollati

PR 2 : si recuperi la volumetria dell'edificio esistente con ampliamento di ulteriori mq 320 di Slp

PR 3 : si recuperi il volume esistente con incremento del 20% mediante ristrutturazione urbanistica, con arretramento minimo di ml 3 dalla SP (via Europa) modificando l'impronta a terra..

Nei Piani Attuativi/Piani di Recupero dovrà prevedersi la dotazione di aree per servizi secondo le modalità stabilite dalle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 28 - Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione urbana TC/A

1. Nell'ambito TC/A gli interventi edilizi, come definiti dall'art. 27 della LR 12/2005, afferenti ciascun edificio sono indicati sulla Tav. 3pr in scala 1:1.000; per gli interventi si deve far riferimento alle seguenti definizioni suddivise per categorie:

categoria 1

Comprende gli interventi di **manutenzione ordinaria**, come definiti dall'art. 27 lettera a) della LR 12/2005, ed inoltre quelli di **manutenzione straordinaria**, come definiti dall'art 27 lettera b) della LR 12/2005, ma con l'obbligo di mantenere le medesime modalità costruttive e i materiali degli elementi strutturali e di finimento esterno (intonaci di facciata, gronde, manto di copertura, serramenti, ...) originari.

categoria 2

Comprende gli interventi di **manutenzione straordinaria** come definiti dall'art. 27 lettera b) della LR 12/2005, compresi quelli volti all'adeguamento al contesto urbano dei finimenti e delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell'ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 3

Comprende gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** come definiti dall'art. 27 lettera c) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell'ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 4

Comprende gli interventi di **modificazione delle destinazioni d'uso**, unicamente tra quelle ammesse dal 3° comma del precedente art. 27.

categoria 5

Comprende gli interventi di **ristrutturazione edilizia** come definiti dall'art. 27 lettera d) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell'ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 6

Comprende gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, subordinati in ogni caso a pianificazione urbanistica preventiva, come definiti dall'art. 27 lettera f) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell'ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 7

Comprende gli interventi di **demolizione senza ricostruzione** di quei fabbricati , o loro porzioni, considerati superfetazioni o comunque avulsi dal contesto urbanistico edilizio.

Art. 29 -Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana TC/A

1. Le prescrizioni morfologiche contenute nel presente articolo devono essere applicate per ogni intervento edilizio diretto, nonché per gli interventi sottoposti a PA/PR. Alle prescrizioni morfologiche potranno essere proposte in sede di PA/PR deroghe mirate ad una migliore valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano - anche in relazione al grado di pregio degli edifici esistenti oggetto di PA/PR - ad un corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.
2. Allineamenti - Cortine
Gli allineamenti di cortina stradale indicati con apposito simbolo grafico sulla Tavola 3pr sono obbligatori. Ogni intervento di riedificazione dovrà prevedere la collocazione sugli allineamenti prescritti; qualora l'allineamento stradale non possa essere conseguito mediante la realizzazione di un edificio dovrà disporsi una "quinta architettonica" anche conformata come recinzione in muratura piena di altezza adeguata e mai inferiore a ml 2,00.
3. Facciate di pregio
Sulla Tavola 3pr sono indicate con apposito simbolo grafico le facciate ed in generale le fronti edilizie che per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo conservano, in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo urbano
Gli interventi sulle facciate di pregio devono limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la composizione architettonica.
Gli apparati decorativi, le targhe, gli affreschi e simili devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione.
4. Coperture e recupero abitativo dei sottotetti
La sagoma delle coperture costituisce un elemento architettonicamente rilevante, pertanto entro i tessuti TC/A è vietato alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di successivi interventi non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio originario o del contesto.
Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto), sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto.
In generale non è consentito un riallineamento delle gronde mediante traslazione delle quote di imposta; l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale.
Per il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le prescrizioni di cui al Capo I Titolo IV della LR 12/2005, entro il tessuto TC/A è vietato:
 - modificare le linee di gronda esistenti e/o realizzare un'ulteriore linea di gronda a quota superiore,
 - realizzare sulle falde delle coperture delle fronti tutelate di cui ai precedenti commi 2 e 3:
 - a) finestre a cappuccina,
 - b) tagli per la formazione di terrazzini in falda che non siano arretrati di almeno ml 1 dal piano definito dalla sottostante facciata,
 - effettuare un recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.La precedente disposizione può essere derogata, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, per gli edifici di nuova o recente costruzione, o integrale ristrutturazione, il cui aspetto esteriore sia estraneo al tessuto tipologico tradizionale del nucleo di antica formazione nel quale sono inseriti.
5. Parcheggi privati
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di recupero abitativo di edifici accessori o ex agricoli, nonché di recupero abitativo dei sottotetti è obbligatorio il reperimento di spazi da destinare a parcheggio nella misura stabilita dalla Legge e comunque non inferiore ad 1 posto auto di ml 2,50xml 5,00 per ogni alloggio; l'eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio potrà essere ammessa secondo i criteri stabiliti dal comma 3 dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i.

Art. 30 - Ambiti del tessuto consolidato denso TC/B1

1. Gli ambiti del tessuto consolidato di prima cintura **TC/B1** comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento dei nuclei urbani originari.
2. Nell'ambito **TC/B1** ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...).
3. Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire o DIA o SCIA nei casi consentiti
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) negli interventi privati su aree destinate o da destinare a servizi, nonché nei casi prescritti dalle NTA del PGT.
4. Destinazioni d'uso
Nell'ambito "**TC/B1**", suddiviso con apposita simbologia sulle tavole di azionamento in zone funzionali "**R**" ed "**I**", le destinazioni d'uso sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 22 e 23 delle presenti NTA
5. Indici urbanistici

5.1 Zona funzionale "R"

If = 2 mc/mq

Rc = 50%

H (altezza massima) = 8,50 ml, salvo quanto previsto dal successivo comma 7

Di (distanza tra pareti dei fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine

5.2 Zona funzionale "I"

Per il recupero di complessi produttivi la cui attività sia stata parzialmente o totalmente dismessa si applichi il disposto dell'art 26 comma 2 delle presenti NTA

Uf = 0,7 mq/mq

Rc = 50 %

H (altezza massima) = 8,50 ml elevato a ml 12,00 per gli edifici con carro ponte

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA;

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle presenti NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 5,00 ml verso la zona funzionale residenziale; 3.00 ml verso le restanti zone funzionali

6. Prescrizioni speciali per le autorimesse
Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 60% della Sf.
7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti
Il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni del Capo I Titolo IV della LR 12/2005, è consentito in tutto il tessuto **TC/B1**.
Al fine del recupero abitativo del sottotetto l'altezza massima ammessa dal tessuto **TC/B1** è virtualmente determinata elevando di ml 1,80 il livello di calpestio del sottotetto esistente.
Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento).
Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

Art. 31 - Ambiti del tessuto consolidato "TC/B2"

- 1 Gli ambiti del tessuto consolidato **TC/B2** comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, con edificazioni compatte, in generale per singoli edifici/lotti.
- 2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.
- 3 Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire o DIA o SCIA nei casi consentiti
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato negli interventi privati in zone destinate a servizi e ove previsto dalle NTA
 - c) Piano Attuativo per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 4.000 mc in zona funzionale R o la Superficie lorda di pavimento (Slp) di 4.000 mq in zona funzionale I o T

4 Destinazioni d'uso

Gli ambiti del Tessuto consolidato denso **TC/B2** sono suddivisi con apposita simbologia sulle tavole di azionamento in zone funzionali "R", "I" e "T", come disciplinate dagli artt. 22, 23 e 24 delle presenti NTA

5 Indici urbanistici

5.1 Zona funzionale "R"

If = 1,5 mc/mq

Rc = 50%;

H (altezza massima) = 8,50 ml salvo quanto previsto dal successivo comma 8

Di (distanza tra pareti dei fabbricati) si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA,

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA,

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 3 ml

5.1.1 Ambiti soggetti a restrizioni

Negli ambiti TC/B2R posti lungo il corso del torrente Riso e cartografati con il simbolo "ambiti soggetti a restrizione" si applicano altresì le seguenti disposizioni:

- è vietato l'insediamento di nuove strutture commerciali, paracommerciali o equiparate come disciplinate dal successivo Titolo X delle presenti norme,
- nei limiti degli indici di zona è consentito l'ampliamento delle esistenti strutture commerciali, paracommerciali od equiparate nel limite del 5% della Slp esistente,
- è vietato l'insediamento di nuove attività di servizio pubbliche o private.

5.2 Zona funzionale "I"

Le radicali trasformazione dei complessi parzialmente o completamente dismessi, nonché l'introduzione di nuove attività produttive, anche attraverso il frazionamento degli edifici esistenti sono subordinate a Piano Attuativo e sono disciplinate dal Documento di Piano.

In attesa della pianificazione attuativa, secondo le disposizioni del Documento di Piano, sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti necessari allo svolgimento delle attività in essere alla data di adozione del PGT.

5.2.1 Complesso Ponte Nossa SpA - prescrizioni speciali

Il complesso produttivo in esercizio denominato Ponte Nossa SpA, individuato ex art 10 comma 1 lettera c), è classificato a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) e sottoposto al DLgs 334/1999; al DdP del PGT è allegato l'Elaborato tecnico RIR ex DM 09/05/2001.

Per la realizzazione costruzioni con modifiche all'impianto, che comportino o meno un aggravio del rischio, il Permesso di Costruire o la Denuncia d'inizio attività sono soggetti al parere tecnico (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334) del Comitato Valutazione Rischi (CVR).

Sugli edifici costituenti il complesso produttivo sono consentiti tutti gli interventi connessi all'attività oggetto di trattamento dei fumi di acciaieria e fonderia consentiti dalla specifica autorizzazione regionale, nonché le attività ad esse connesse.

Per gli interventi di ristrutturazione comprendenti integrale demolizione e ricostruzione, anche fuori sagoma e con **ampliamento massimo del 5% della totale Slp** deve essere presentato un PdCC con il quale si garantiscano le dotazioni di infrastrutture urbanizzative e di aree per servizi secondo il disposto degli art 10 e 11 del PdS.

5.3 Zona funzionale "T"

Uf = 0,7 mq/mq

Rc = 50%

H (altezza massima) = 9 ml

Di (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = si applica la disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA;

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 3,00 ml

5.3.1 Ambiti soggetti a restrizioni

Negli ambiti TC/B2T posti lungo il corso del torrente Riso e cartografati con il simbolo “*ambiti soggetti a restrizione*” si applicano altresì le seguenti disposizioni:

- è vietato l’insediamento di nuove strutture commerciali, paracommerciali o equiparate come disciplinate dal successivo Titolo X delle presenti norme,
- nei limiti degli indici di zona è consentito l’ampliamento delle esistenti strutture commerciali, paracommerciali od equiparate nel limite del 5% della SIp esistente,
- è vietato l’insediamento di nuove attività di servizio pubbliche o private.

6 Prescrizioni speciali per i PA approvati

Entro i PA approvati prima dell’entrata in vigore del PGT si applicano le prescrizioni contenute negli stessi; decorso il periodo decennale dalla loro approvazione si applicano le norme del presente articolo.

E’ comunque consentito procedere all’approvazione di una variante ai PA vigenti o di un nuovo PA in adeguamento alle prescrizioni del presente articolo.

7 Prescrizioni speciali per le autorimesse

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti delle zone funzionali “R” alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l’incremento del Rc fino al 60% della Sf.

8 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell’ambito **TC/B2**.

Al fine del recupero abitativo del sottotetto l’altezza massima ammessa dal tessuto **TC/B2** è virtualmente determinata elevando di ml 1,80 il livello di calpestio del sottotetto esistente.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l’altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento). Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l’edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

Art. 32 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario “TC/B3”

1 L’ambito **TC/B3** comprende le porzioni di territorio di espansione recente dei nuclei urbani, effettuata attraverso atti di pianificazione urbanistica preventiva (PA) approvata in attuazione delle previsioni del previgente PRG.

2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

3 Modalità di intervento

a) Permesso di Costruire, o DIA sull’edificato e per gli ambiti oggetto di PA vigenti e conformi alle previsioni degli stessi, o SCIA nei casi consentiti,

b) Piano Attuativo, anche in variante al PA vigente, nei restanti casi

4 Destinazioni d’uso

Nell’ambito **TC/B3** sono ammesse le destinazioni funzionali previste dal relativo tessuto di appartenenza, come disciplinate dai precedenti artt. 22, 23 e 24, nonché le destinazioni pubbliche o di uso pubblico.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d’uso, anche con procedura di variante ai PA approvati, nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d’uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i..

5 Indici urbanistici

Gli indici e parametri urbanistici (It, If, Ut, Uf, Rc, H) sono quelli fissati negli atti di approvazione dei singoli piani attuativi, salvo quanto eventualmente diversamente disciplinato dal presente articolo.

6 Prescrizioni speciali per le autorimesse

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 40% della Sf.

7 **Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito **TC/B3**, nel rispetto della disciplina di Legge e dei limiti di altezza fissati dal PA approvato.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento). Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

8 **Mancata attuazione nei termini di validità del PA**

Spirato il termine di validità del PA, ove siano state realizzate le opere di urbanizzazione, si applicano le prescrizioni dell'art 17 della LU 1150/42.

Qualora non siano state realizzate le opere di urbanizzazione, le modalità di intervento di cui al precedente comma 3 devono essere subordinati all'approvazione di un nuovo PA che risponda alle prescrizioni generali del PdR e del PdS, ferma restando la conferma degli indici urbanistici di cui al precedente comma 5.

Art. 33 - Ambiti del tessuto consolidato per parchi, giardini od orti "TC/B4"

1. Gli ambiti del tessuto consolidato per **parchi giardini ed orti TC/B4** comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, precipuamente destinati all'arredo a verde (parco-giardino) o alle coltivazioni amatoriali (orti); su detti ambiti possono anche essere presenti edificazioni a villa ed accessori; questi ambiti sono destinati alla conservazione e valorizzazione della funzione esistente.
2. Entro il tessuto **TC/B4** non sono ammesse nuove edificazioni, sono consentite unicamente le realizzazioni di volumi accessori all'uso del verde quali: serre, accessori d'arredo, piccoli depositi e simili; per le serre ed i piccoli depositi si applicano i limiti volumetrici e dimensionali di cui all'ultimo e penultimo alinea del secondo periodo dell'art 8.9.
3. Entro i fabbricati esistenti è ammessa la trasformazione di volumi accessori esistenti (sottotetti, seminterrati, ecc. ...) in locali abitabili/agibili, qualora detta trasformazione non comporti modificazione della composizione architettonica dell'edificio.
4. Negli edifici esistenti, con l'esclusione dei volumi accessori, sono ammesse le destinazioni funzionali **R** come disciplinate dal precedente art. 22.
5. Negli ambiti classificati **TC/B4** è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate la cui struttura all'estradosso non sporga, nella porzione più a valle, più di cm 50 dall'andamento naturale del terreno. In ogni caso è prescritta la ricopertura con almeno 30 cm di terreno di coltivo oltre il necessario drenaggio.
6. **Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali**
Il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg. della LR 12/2005 è consentito sui fabbricati residenziali esistenti in tutto l'ambito **TC/B4** a condizione che siano rigorosamente rispettate le caratteristiche architettoniche del fabbricato.
Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento).
Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

Art. 34 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire "TC/C"

- 1 L'ambito **TC/C** comprende sia le porzioni dei nuclei urbani consolidati ed urbanizzati che per la loro collocazione necessitano di interventi coordinati di riconversione funzionale a valenza locale, sia ambiti di

completamento dell'impianto urbano definito, che per la loro trasformazione necessitano di definizione urbanistica locale.

2. L'ambito TC/C ricomprende altresì le aree ed i fabbricati sui quali sono stati adottati e non definitivamente approvati o convenzionati i PA in forza del previgente PRG
3. Ogni intervento deve mirare alla riqualificazione e miglioramento paesaggistico del contesto urbano con particolare cura degli elementi architettonici, compositivi e di finimento percepiti dagli spazi pubblici
4. Modalità di intervento
 - a) Piano Attuativo secondo le prescrizioni del precedente art 12
 - b) Permesso di Costruire o DIA solo dopo l'approvazione del Piano Attuativo

5. Destinazioni d'uso

Nell'ambito TC/C sono ammesse le destinazioni funzionali previste dal relativo tessuto di appartenenza ed indicate nell'allegata tabella del successivo comma 6, come disciplinate dai precedenti artt. 22, 23 e 24, nonché le destinazioni pubbliche o di uso pubblico.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d'uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.

6. Indici urbanistici

Negli ambiti da assoggettare a PA gli indici urbanistici sono definiti dalla **seguito tabella** che riporta:

- il n° identificativo dell'ambito di pianificazione come indicato sulle tavole grafiche
- la classificazione funzionale e la Superficie territoriale
- la massima capacità edificatoria, aggiuntiva ai fabbricati eventualmente esistenti, espressa in mc di volumetria V (per la funzione R) o in mq di Slp (per le funzioni I e T) e la massima altezza
- la minima dotazione di aree per servizi essenziali da prevedersi entro il PA, SENZA possibilità di loro monetizzazione come prescritto dall'art 12 comma 1 delle NTA del PdS, nonché le speciali prescrizioni obbligatorie

Per i restanti parametri si applichino le disposizioni delle zone TC/B2 nelle rispettive zone funzionali

Per le modalità di dotazione ed assolvimento alle obbligazioni in tema di aree per servizi essenziali si applichi la generale disciplina del Piano dei Servizi, con particolare riguardo agli artt. 10 e 11 delle NTA del PdS.

PGT											
Piano delle Regole											
Ambiti TC/C	destinazione			S territoriale		Slp max	Slp max	H max	Aree x servizi minima	prescrizioni	
	R	I	T	R	I	R (mq)	T/I (mq)	(ml)	mq		
PA 1 - via Cavour	X			7.150		800		7,50	950	realizzazione strada e parcheggio verso il cimitero; nitigazione boscata verso il cimitero	
PA 2 - via Europa (SP ex 55671)	X	X		(*)		(*)		12,50		arretramento su SP \geq ml 5 - consentita la destinazione terziaria di tutto l'edificio	
TOTALE				7.150		800			950		
						Vol. = (Slp)x3	2.400				
(*) comparto edificato, Voluetria/Slp max = esistente + 20%											
						C.I.T. mc 2.400/150 mc/ab=	16			mq/ab	59,38

7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito TC/C, nel rispetto della disciplina di Legge e dei limiti di altezza fissati dal PA approvato.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto fosse necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte nei limiti consentiti, deve essere rispettata la distanza Di tra le pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza minima Di (sopraelevazione in arretramento). Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 35 - Ambiti destinati all'agricoltura

1. Gli ambiti destinati all'agricoltura comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed agli insediamenti od impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Il Piano delle Regole classifica le aree destinate all'agricoltura nei seguenti ambiti:
 - a) Ambiti AA/GE - ambiti agricoli generici
 - b) Ambiti AA/SP - ambiti agricoli silvo-pastorali
 - c) Ambiti AA/MU - ambiti agricoli dei margini urbani
3. Ove non ulteriormente disciplinato dalle presenti norme, le attività di trasformazione negli ambiti agricoli sono disciplinate dal TITOLO III° della Parte II della LR 12/2005 e s.m.i..
4. Sulle tavole del PdR sono individuati con apposito simbolo gli edifici esistenti in ambiti agricoli che non sono destinati all'attività agricola.

Art. 36 - Ambiti AA/GE - Ambiti agricoli generici

1. Nel territorio comunale non sono presenti aree di pregio produttivo per l'attività agricola, pertanto il PGT non individua alcuna porzione di territorio classificabile come agricola strategica. Gli ambiti AA/GE agricoli generici sono costituiti dai terreni destinati alla produzione agricola; essi comprendono gli appezzamenti di terreno coltivati dalle imprese agricole professionali, le aree che potrebbero implementare le stesse, nonché le aree di connettivo, comprese le aree su cui sorgono le strutture edilizie funzionali alla conduzione dell'impresa agricola.
2. Gli appezzamenti di terreno costituenti le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT devono essere conservati, favorendone l'accorpamento ed evitandone la frammentazione; l'insediamento di nuove imprese agricole che comportino la realizzazione di nuovi edifici o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio comunale, sia superiore a 5 (cinque) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni.
3. Nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento degli insediamenti delle aziende agricole esistenti sono consentite a condizione che:
 - a) siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti avendo cura del corretto inserimento ambientale,
 - b) la progettazione si estenda all'area libera circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione ambientale,
 - c) la tipologia delle nuove costruzioni si conformi alle caratteristiche degli edifici tradizionali,
 - d) le costruzioni residenziali si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine,
 - e) si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali,
 - f) l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale della valle Seriana.
4. La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni eventualmente applicabili, è vietata la realizzazione di recinzioni e manufatti che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml.
5. La realizzazione di strutture professionali per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di trattamento/depurazione delle acque reflue commisurati ai capi previsti nell'allevamento.

Art. 37 - Ambiti AA/SP - Ambiti agricoli silvo-pastorali

1. Gli ambiti AA/SP comprendono le porzioni di territorio destinate a pascolo, a prato-pascolo e a bosco, nonché gli insediamenti a cascina funzionali alla conduzione dei fondi.
2. Gli ambiti AA/SP rivestono particolare rilevanza sia ai fini di presidio del territorio, sia per la conservazione e valorizzazione paesaggistica, pertanto in tali ambiti la realizzazione di strutture edilizie è ammessa unicamente ove sia dimostrata la loro stretta necessità per l'attività agricola già insediata alla data di adozione del PGT; la realizzazione di nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio del Comune di Ponte Nossola, sia superiore a 15 (quindici) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni

Art. 38 - Ambiti AA/MU - Ambiti agricoli dei margini urbani

1. Gli ambiti AA/MU comprendono le aree a destinazione agricola poste in adiacenza dei margini degli agglomerati urbani che sono destinate alle coltivazioni che rappresentano solo fattore integrativo delle aziende insediate o che sono coltivati a fini amatoriali.
2. Gli ambiti AA/MU possono essere, in tutto o in parte, ricompresi nelle porzioni di territorio comunale disciplinate dal Documento di Piano attraverso le speciali disposizioni degli Ambiti di Trasformazioni, cui si rinvia.
3. Gli ambiti AA/MU potranno essere utilizzati dalle aziende agricole ai fini della determinazione dei parametri edificatori di cui al comma 3 dell'art 59 delle LR 12/2005.
3. Negli ambiti AA/MU non potranno insediarsi nuove aziende agricole, né potranno realizzarsi strutture edilizie al servizio di aziende agricole già insediate alla data di adozione del PGT

Art. 39 - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola

1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti nelle aree agricole di cui ai precedenti articoli 36, 37 e 38, che non sono destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del PGT.
2. Per edifici di cui al comma 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
3. Qualora gli edifici oggetto di ristrutturazione si trovino in fascia di rispetto stradale o su un tracciato con previsione di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche mediante ricomposizione volumetrica, con traslazione dell'edificio fino a non più di ml 20 (venti) dal nastro stradale previsto dal PGT. Il sedime traslato del nuovo edificio non potrà eccedere del 25% la Sc dell'edificio originario ed in nessun punto potrà allontanarsi di più di ml 30 (trenta) dal sedime dell'edificio originario. La demolizione con ricostruzione e traslazione di sedime comporta la riduzione del 50% dell'eventuale facoltà di ampliamento di cui ai successivi commi 5 e 6. Il nuovo edificio non potrà avere altezza superiore a ml 8,50. La trasformazione di cui al presente comma è equiparata a nuova costruzione ed è subordinata a PdCC con il quale il richiedente procederà alla cessione gratuita delle aree stradali necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale, nonché alle obbligazioni in tema di servizi di cui all'art 10 delle NTA del PdS.
4. Analoga facoltà di cui al precedente comma 3 è consentita per gli interventi che si trovino su aree classificate "zona 4" dalla componente geologica allegata al PGT.
5. Per gli edifici a destinazione produttiva o terziaria accertata alla data del 12 giugno 1980 è consentito un ampliamento da eseguirsi, entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del PGT, nella misura massima del 5% (cinque per cento) rispetto alla Slp esistente. In occasione del rilascio del PdC dovranno essere realizzati tutti gli accorgimenti tecnologici contro ogni forma di inquinamento; le eventuali opere necessarie potranno essere assentite in deroga ai parametri di edificabilità qualora ordinate dal responsabile del Servizio di Igiene della ASL.

6. Per gli edifici a destinazione residenziale accertata alla data del 12 giugno 1980 è consentito l'ampliamento, esclusa la sopraelevazione, dei fabbricati esistenti nel limite del 10% (dieci per cento) della Slp esistente, nonché per gli edifici che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra, è consentito il recupero abitativo di sottotetti, anche se ottenuto mediante l'innalzamento della quota d'imposta e/o di colmo del tetto fino a cm 90; a tal fine è consentita l'apertura o l'ampliamento di finestre ad abbaino e/o tagli nelle falde che siano armonicamente inserite nella composizione architettonica dell'edificio.
7. E' consentita la realizzazione di autorimesse che rispondano ai criteri di interrimento che le esclude dal computo nella Sc di cui all'art 8.7, nella misura di una sola autorimessa di dimensioni massime 18 (diciotto) mq per ogni alloggio o attività produttiva o terziaria, da realizzarsi nelle immediate pertinenze del fabbricato e vincolata alla sua pertinenza.
8. Non è ammessa la recinzione dei fabbricati esistenti, salvo che sia realizzata con staccionata o siepe; è esclusa la possibilità di realizzare alcuna struttura fissa in cls o muratura. Qualora gli edifici fronteggino fasce di rispetto, è ammessa verso la strada una recinzione costituita da uno zoccolo sporgente dal terreno naturale non più di cm 40 e soprastante staccionata o inferriata.
9. Sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso verso la funzione R e compatibili di cui all'art 22 delle presenti norme, applicando le disposizioni di cui all'art 17; è consentita la reintroduzione della destinazione agricola.

Art. 40 - Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente

1. Il presente articolo disciplina le modalità di recupero ai soli fini residenziali turistici del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso da parte di soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione e ricostruzione non sono necessari i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 a condizione che non comportino modificazione della destinazione d'uso agricola.
3. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma e comunque quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso agricola sono subordinati a PdCC a condizione che:
 - gli immobili siano dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni,
 - il richiedente sia proprietario dell'immobile da almeno 3 (tre) anni a partire dalla data della istanza, o ne sia venuto in possesso attraverso eredità o donazione da consanguinei in linea retta,
 - l'immobile non possa essere venduto per almeno 5 (cinque) anni dalla data del mutamento di destinazione d'uso, salvo deroga da concedersi motivatamente da parte della Giunta Comunale.
4. Il riuso per funzioni **residenziali turistiche** di edifici o loro porzioni già destinati all'abitazione dei conduttori agricoli o dei salariati costituisce intervento di mutamento della destinazione d'uso e comporta l'ottenimento di titolo abilitativo oneroso.
5. Il rilascio del PdCC per gli interventi di cui al precedente comma 3 è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione con la quale il richiedente, preso atto del livello di urbanizzazione esistente, si impegna alla loro estensione unicamente a sua cura e spese, sollevando il Comune da ogni obbligo di dotazione futura, nonché si impegna a recuperare, mantenere e gestire o far gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto dell'intervento per almeno dieci anni; il richiedente si deve altresì impegnare a non utilizzare, né a far utilizzare, i fondi costituenti l'azienda agricola dismessa per la determinazione della capacità edificatoria necessaria alla realizzazione di nuovi fabbricati agricoli.
6. Negli immobili oggetto di riuso funzionale non potranno inserirsi più di due unità immobiliari e almeno il 20% della Slp dovrà essere destinata a funzioni accessorie per la conduzione amatoriale del fondo agricolo; la porzione destinata alle funzioni accessorie alla conduzione del fondo dovrà essere unitaria ed accessibile unicamente dall'esterno del fabbricato, restando escluso ogni collegamento interno con le porzioni residenziali.
7. Il mutamento d'uso è subordinato altresì alla dotazione di acqua potabile, al trattamento dei reflui ed al collegamento alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale.
8. Nella determinazione della Slp esistente per il computo della capacità insediativa potranno ricomprendersi i fabbricati agricoli legittimamente esistenti completamente chiusi da murature. I fabbricati aperti non potranno essere computati nella Slp e potranno essere utilizzati come autorimesse ed accessori, anche mediante nuove chiusure perimetrali coerenti con la composizione del fabbricato.
9. Il mutamento d'uso è sottoposto alla disciplina dell'art. 17 delle presenti norme ed è sempre consentita la monetizzazione della dotazione di aree a servizi.

10. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, il recupero del patrimonio esistente potrà essere effettuata anche mediante demolizione e fedele ricostruzione con spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio esistente nel limite minimo necessario a superrare gli elementi inibitori geologico-ambientali.
11. Qualora gli edifici oggetto di recupero si trovino in fascia di rispetto stradale o sul tracciato di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con traslazione dell'edificio fino al limite della zona tutelata per la viabilità. Con il PdCC previsto dal precedente comma 3 il richiedente dovrà procedere anche alla cessione delle aree necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale.
12. La ricostruzione dell'edificio ai sensi dei precedenti commi 10 e 11 dovrà rispettare la composizione architettonica ed i materiali di finimento dell'edificio originario.

Art. 41 - Recupero di ruderi ed immobili parzialmente crollati

1. In tutti gli Ambiti Agricoli è consentito il recupero dei "ruderi" e degli edifici parzialmente o totalmente crollati per calamità naturali o per vetustà qualora sia presentata documentazione probatoria della loro consistenza.
2. Per il recupero e/o la ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma devono applicarsi i criteri, le prescrizioni e le procedure previsti dall'art 40, nonché le seguenti prescrizioni e fattori ambientali e morfologici:
 - gli edifici (ruderi) siano sporgenti per tutto il perimetro dal terreno naturale così da identificare la sagoma a terra;
 - la ricostruzione delle porzioni crollate sia effettuata con materiali tradizionali (pietre locali, sassi, legno etc.), senza l'introduzione di strutture in calcestruzzo armato, specie per gli orizzontamenti e le coperture;
 - la composizione architettonica degli edifici sia adeguatamente inserita nel contesto storico-ambientale dei luoghi, con precisi riferimenti di carattere architettonico, tipologico e costruttivo. (quali: analisi documentata della dimensione delle murature, analisi delle eventuali imposte originarie, di travetti reggenti solette o soppalchi nelle murature stesse) sia riferiti al medesimo edificio, sia ad edifici coevi di architettura montana agreste.
3. In assenza di precisi e documentati riferimenti tipologici e di elevazione del "rudere", si potrà ricostruire l'edificio prendendo spunto da situazioni ambientali e costruttive, edificate limitrofe all'edificio oggetto di recupero, assimilandolo agli edifici esistenti coevi sia nella tipologia, sia nelle caratteristiche costruttive e nei materiali di finitura. In mancanza di precisa determinazione dell'altezza dell'edificio originario, i ruderi ricostruiti non potranno avere altezze superiori ai 6,00 ml, riferite al punto più alto della fronte della facciata posta a valle.
4. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, la ricostruzione potrà essere effettuata anche mediante un limitato spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio originario.

Art. 42 - Edifici accessori di servizio

1. Negli ambiti AA/SP, AA/GE e AA/MU che non siano ricompresi nei territori sottoposti alla tutela dei SIC o delle ZPS è consentita la realizzazione di piccoli edifici accessori destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo anche in assenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005.
2. Gli edifici accessori di cui al precedente comma potranno essere realizzati unicamente in presenza di appezzamenti unitari di proprietà aventi una superficie non inferiore a mq 3.000.
3. Gli edifici accessori potranno avere una superficie coperta Sc massima pari 0,3% (zero virgola tre per cento) con un limite massimo di mq 20 (venti).
4. Gli edifici dovranno avere copertura a due falde con altezza massima, riferita alla media del terreno naturale, all'imposta di ml 2,00 (due virgola zero) e al colmo di ml 2,50 (due virgola cinquanta) e sporti di gronda non superiori a cm 30 (trenta).
5. Gli edifici potranno essere parzialmente o totalmente tamponati, utilizzando uno zoccolo in muratura di pietra locale a vista di altezza massima cm 50 (cinquanta), pareti perimetrali in tavolame di legno, serramenti in legno (anche protetti con inferriata), manto di copertura in lastre di pietra o

tegole grigio scuro. E' consentita l'installazione di un servizio igienico a condizione che sia dimostrato idoneo approvvigionamento idrico e smaltimento, previo trattamento, dei reflui. Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrate, salvo la realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana.

6. La realizzazione degli edifici è sottoposta a tutte le restanti disposizioni del PdR ed è subordinata a PdCC oneroso, applicando il contributo di costruzione previsto per gli insediamenti produttivi. La Convenzione, registrata e trascritta, dovrà prevedere l'asservimento dell'appezzamento al fabbricato, l'impegno ad utilizzare gli edifici unicamente per le destinazioni connesse alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, escludendo ogni altra destinazione ed in particolare quella residenziale ancorché temporanea. La Convenzione potrà inoltre contenere obbligazioni connesse alla particolare natura dei luoghi, ivi comprese opere di mitigazione e gratuite cessioni od asservimenti per adeguamenti dei percorsi stradali o agro-silvo-pastorali.

TITOLO VII - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 43 - Aree di valore paesaggistico-ambientale, ecologico e naturalistico "AV/PN"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale, ecologico e Naturalistico **AV/PN** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore naturalistico, paesaggistico, ambientale ed ecologico, che per le caratteristiche dei suoli non sono funzionali alla attività agro-silvo pastorali.
2. Negli ambiti delle aree **AV/PN** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti di quelli esistenti.
3. Sono consentiti interventi per impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.
4. E' consentito il recupero degli edifici e dei manufatti esistenti, anche mediante mutamento d'uso, secondo le modalità e le procedure di cui ai precedenti artt. 40 e 41. Il mutamento d'uso non potrà comportare la modificazione della composizione architettonica delle facciate, dei materiali e delle modalità costruttive originari.
5. Sono consentiti gli interventi di cura e manutenzione del bosco nel rispetto delle disposizioni del PIF.
6. Le aree classificate **AV/PN** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 44 - Aree di valore paesaggistico-ambientale dei fiumi "AV/PF"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale dei Fiumi **AV/PF** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico in relazione alla presenza di corsi d'acqua principali.
2. Negli ambiti delle aree **AV/PF** sono in particolare ricompresi i territori di fondo valle da sottoporre a tutela per il loro valore ecologico.
3. Negli ambiti delle aree **AV/PF** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti di quelli esistenti.
4. E' consentito il recupero degli edifici e manufatti esistenti, anche mediante mutamento d'uso, secondo le modalità e le procedure di cui ai precedenti artt. 40 e 41. Il mutamento d'uso non potrà comportare la modificazione della composizione architettonica delle facciate, dei materiali e delle modalità costruttive originari.
5. Sono consentiti gli interventi di cura e manutenzione del bosco nel rispetto delle disposizioni del PIF.
6. Sono consentiti interventi di stabilizzazione dei versanti da realizzarsi secondo i principi dell'ingegneria naturalistica, nonché le infrastrutture di interesse pubblico.
7. Le aree classificate **AV/PF** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 45 - Aree di valore paesaggistico-ambientale di mitigazione "AV/M1"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale di Mitigazione **AV/M1** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico, ambientale con particolare riferimento alla loro diretta funzione di mitigazione degli insediamenti urbani.
2. Al fine di perseguire l'obiettivo della mitigazione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti **AV/M1** al patrimonio pubblico attraverso gli strumenti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione, secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
3. In attesa dell'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti **AV/M1** è vietata ogni edificazione e trasformazione dei suoli, nonché ogni attività,

anche di deposito all'aperto; è consentita unicamente l'attività agricola e di coltivazione, anche amatoriale e/o per autoconsumo.

4. Negli ambiti **AV/M1** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
5. Le aree negli ambiti **AV/M1** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 46 - Aree di valore paesaggistico-ambientale di mitigazione "AV/M2"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale di Mitigazione **AV/M2** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico, ambientale in funzione di mitigazione degli insediamenti urbani, che, a differenza di quelle di cui al precedente art 45, possono essere conservate nella disponibilità privata.
2. Le aree **AV/M2** possono essere destinate a verde privato, parco o giardino e potranno essere utilizzate per la coltivazione agricola amatoriale.
3. Nelle aree **AV/M2** potranno realizzarsi piccoli edifici accessori nel rispetto delle generali disposizioni del PdR e secondo le disposizioni di cui al precedente art 42, senza la limitazione di cui al comma 2 del medesimo articolo, a condizione che siano adeguatamente inseriti nel paesaggio.
4. Negli ambiti **AV/M2** non sono consentiti depositi di ogni genere, né manufatti, insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
5. Le aree negli ambiti **AV/M2** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

TITOLO VIII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE O CON VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE

Art. 47 - Aree non soggette a trasformazione (ANT)

1. Il PdR individua le aree (ANT), non ricomprese negli ambiti agricoli o tra le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, che per le loro caratteristiche morfologiche e/o geologiche non possono essere oggetto di trasformazione.
2. Negli ambiti classificati **ANT** potranno realizzarsi unicamente interventi volti al recupero, valorizzazione, conservazione dell'ambiente naturale, nonché gli interventi necessaria alla stabilizzazione dei versanti ed alla loro messa in sicurezza.
3. Negli ambiti **ANT** non sono consentite realizzazioni di manufatti, di nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti, salvo la realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico e di quelli destinati alla salvaguardia ambientale e del territorio.

Art. 47bis - Aree gravate da vincoli alla trasformazione

1. Le tavole di classificazione del PdR riportano a fine ricognitorio i principali vincoli alla trasformazione gravanti sulle aree quali:
 - vincolo di rispetto cimiteriale
 - vincolo di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo principale e minore
 - vincoli di salvaguardia per rischio archeologico
 - vincolo per fascia di rispetto stradale
 - vincolo per le previsioni di viabilità del PTCP
 - vincolo di tutela delle captazioni delle acque per uso potabile
 - vincolo di tutela per le fasce di rispetto degli elettrodotti.
2. Le modalità di tutela delle zone sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo sono disciplinate dalle disposizioni del Piano dei Servizi, dello Studio Geologico e/o dalle specifiche disposizioni di Legge e le rappresentazioni cartografiche sulle tavole di classificazione hanno unicamente carattere ricognitorio e non definitivo, potendo essere meglio specificate e definite in fase attuativa dalle specifiche discipline di Legge o regolamentari vigenti all'epoca della trasformazione.

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 48 - Valenza paesaggistica

- 1 Il presente titolo contiene le norme riguardanti gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale, nonché in generale la disciplina paesaggistica degli interventi su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 2 Sulle tavole di Classificazione del PdR, nonché su quelle della Disciplina dei nuclei di antica formazione sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela
- 3 Le trasformazioni urbanistico-edilizie degli elementi puntuali di cui al comma precedente sono disciplinate dalla normativa degli ambiti di appartenenza, unitamente a quanto prescritto nel presente TITOLO IX.
- 4 Gli indirizzi di tutela paesistica dei progetti edilizi sono altresì indicati nell'ABACO allegato alle presenti NTA e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'esame paesistico dei progetti.
- 5 Ai sensi dell'art. 6 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione e quindi il presente TITOLO IX° contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.

Art. 49 - Esame paesistico

- 1 In tutto il territorio comunale, **tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici** sono sottoposti all'esame paesistico
- 2 Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 3 Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al DLgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.
- 4 La determinazione dell'entità dell'impatto paesistico di cui al precedente comma 2 è sottoposta alla Commissione per il Paesaggio che, attraverso specifico giudizio, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atti a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnarlo con una relazione paesistica; la mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce il rilascio di atti di assenso e l'inizio dei lavori in caso di DIA.
5. Sulla Tav. 4^{pr} del PdR è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. 4^{pr}, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, da effettuarsi anche da parte della Commissione per il Paesaggio, potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.

Art. 50 - Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica

- 1 Il territorio comunale è sottoposto ai seguenti **vincoli previsti dal DLgs 42/2004**:
 - a) Beni culturali, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Culturali di cui all'art. 10 del DLgs 42/2004, , a seguito di decreto di vincolo, comprendenti i seguenti edifici:
 - 1) Parrocchiale S. Maria Annunciata - Campolongo - Vincolo 13/05/1912 n° 96

b) Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 di cui alla:

- 1) lettera c) comprendenti le fasce dei corsi d'acqua del fiume SERIO e dei Torrenti NOSSANA, RISO, CABROSNA, VAL ROGNO come individuati dalla DGR 25 luglio 1986 n° 4/12028
- 2) lettera g) comprendenti le aree boscate

Art. 51 - Salvaguardia paesaggistica degli interventi negli ambiti "TC/A"

1. Fatte salve le prescrizioni di carattere morfologico contenute nel precedente art. 29, per la particolare valenza ambientale degli edifici posti negli ambiti TC/A, tutti gli interventi devono mirare alla conservazione, recupero e valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie degli edifici.
2. Per il recupero degli edifici esistenti di carattere storico sono considerate caratteristiche costruttive fondamentali da conservare, recuperare e valorizzare:
 - 1 - le cortine edilizie e i prospetti originari, con particolare riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e alle dimensioni delle aperture al piano terreno e agli altri piani;
 - 2 - l'apparato architettonico esterno originario, con particolare riguardo agli sguinci e alle mazzette di portoni, porte e finestre, agli intonaci e ai rivestimenti esterni che debbono essere tutti eseguiti con materiali, tecniche costruttive e colori coerenti a quelli originari, nonché agli infissi e ai serramenti da ripristinare o rinnovare con i materiali tradizionali del centro storico;
 - 3 - la struttura portante qualora associata al carattere tipologico ed edilizio dell'edificio;
 - 4 - le coperture a tetto, che debbono conservare la sagoma originaria, nonché le quote di colmo e di gronda, la dimensione degli sporti di gronda e la loro foggia;
 - 5 - i passi carrai e gli androni di accesso, i portici, i balconi e ballatoi, ogni volta in cui essi costituiscono elemento preesistente caratterizzante del tipo edilizio;
 - 6 - le aperture esterne in generale e le loro protezioni a grata o inferriata, nonché gli aggetti e sporti di sottogronda e cornici che, nelle loro espressioni formali e strutturali, devono essere ricondotti alle sagome, ai disegni e ai materiali e toni di colore tradizionali per il nucleo antico;
 - 7 - le tecniche esecutive edilizie originarie e le finiture a civile tradizionali, nonché tutti i particolari costruttivi e decorativi che fanno parte delle connotazioni storiche del luogo.
3. Sulle facciate degli edifici esistenti definiti di valore architettonico e/o ambientale deve essere evitata:
 - 1) la realizzazione di nuovi sporti o balconi, salvo il ripristino di quelli preesistenti utilizzando le metodologie costruttive ed i materiali originari
 - 2) l'apertura di nuovi serramenti a vetrina
 - 3) l'installazione di griglie d'oscuramento scorrevoli esterne alla facciata

Art. 52 - Nuclei di valore storico e interesse paesistico

1. Il PGT individua i seguenti nuclei urbani, rurali e di archeologia industriale di valore storico e di interesse paesistico:
 - a) Nucleo storico di Nossana
 - b) Nucleo storico di Campolongo
2. La disciplina urbanistico - edilizia degli interventi entro i nuclei di cui al presente articolo è stabilita dalle norme degli ambiti dei tessuti di appartenenza e dalle speciali disposizioni di tutela del presente TITOLO IX
3. Ogni intervento di trasformazione eccedente la manutenzione entro gli ambiti di cui al precedente comma deve essere corredato da studi storico-iconografici attraverso i quali garantire la conservazione:
 - a) dei caratteri morfologici dell'insediamento quali: i rapporti con le strade ed i percorsi, la continuità dei fronti, la valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, i rapporti con il tessuto urbano od agrario circostante, la valorizzazione degli apparati decorativi superstiti,
 - b) dei caratteri tipologici quali: il sistema dei cortili, dei passaggi interni, degli affacci
 - c) dei materiali di costruzione con particolare riferimento ai manti di copertura, agli sporti di gronda, agli intonaci originali superstiti, ai corredi lapidei,
 - d) dei caratteri stilistici degli edifici quali: le altezze, le coperture, i materiali e le aperture

Art. 53 - Emergenze e Manufatti storico-architettonici

1. Sulle tavole di Classificazione del PdR, nonché su quelle della Disciplina dei nuclei di antica formazione sono identificati con apposito simbolo grafico i complessi, i singoli edifici e i manufatti di rilievo storico-architettonico rilevanti per la storia sociale e culturale del Comune.
2. Gli interventi sugli immobili di cui al presente articolo sono sottoposti alle norme degli ambiti dei tessuti di appartenenza ed alle speciali disposizioni di tutela del presente TITOLO IX; gli immobili oggetto di vincolo monumentale ex art 10 DLgs 42/2004 sono altresì sottoposti alla disciplina di Legge.
3. I beni rappresentanti le emergenze storico -architettoniche comprendono i seguenti beni, cartograficamente identificati con il simbolo “m”, assoggettati con specifico decreto a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004, di cui al precedente art 50 e specificatamente:
 - 1) Parrocchiale S. Maria Annunciata - Campolongo - Vincolo 13/05/1912 n° 96
4. I beni rappresentanti gli edifici e i manufatti della storia culturale, religiosa, sociale e del lavoro, cartograficamente identificati con il simbolo “s” seguito da numerazione progressiva, comprendono:
 - 1) Nucleo rurale Scelvina
 - 2) Ponte sulla valle Nossana
 - 3) Ponte ex-Ferrovia Valle Seriana sulla valle Nossana
 - 4) Ponte ciclabile sul fiume Serio presso S. Bernardino
 - 5) Ponte ex-Ferrovia Valle Seriana sul fiume Serio
 - 6) Presa canale sulla sinistra del fiume Serio, loc. Cantoni
 - 7) Centrale idroelettrica del cotonificio De Angeli - Frua
 - 8) Cotonificio Bergamasco poi De Angeli - Frua ora Cantoni
 - 9) Convitto e case operaie del cotonificio De Angeli - Frua
 - 10) Presa canale sulla sinistra del fiume Serio, loc. Spiazzi
 - 11) Ponte ex Ferrovia Valle Seriana sul torrente Riso
 - 12) Case operaie del cotonificio De Angeli - Frua
 - 13) Maglio Maggiore sulla valle Nossana - (diruto)
 - 14) Maglio Minore sulla valle Nossana - (museo)
 - 15) Maglio Grande sulla valle Nossana - (rudere)
 - 16) Ex-Lavatoio di via IV Novembre
 - 17) Chiesa di San Bernardino a Ponte
 - 18) Peristilio d'ingresso al Cimitero Comunale
5. Gli interventi sui beni sopra elencati sono di norma indirizzati alla loro conservazione e valorizzazione, sono consentiti interventi che ne garantiscano la riconversione, salvaguardando il carattere testimoniale del bene.
6. Gli interventi di trasformazione su aree o immobili che si pongano in relazione con gli edifici ed i manufatti di cui al presente articolo devono tendere alla valorizzazione dei beni tutelati, applicando una classificazione alta o molto alta della sensibilità del sito.
7. Gli interventi sugli spazi liberi e sugli apparati vegetazionali adiacenti agli edifici ed ai manufatti di cui al presente articolo devono essere coerenti con le peculiari caratteristiche degli stessi; in particolare si dovranno salvaguardare anche le alberature che rappresentino, come nel caso dei Roccoli, un elemento strettamente connesso con la comprensione del bene tutelato.
8. La tutela dei beni deve essere estesa soprattutto in relazione alla loro percezione vedutistica, evitando di frapporre ostacoli alla loro percezione “lontana”, specie dai percorsi pubblici e dai tracciati delle strade storiche.

Art. 54 - Aree archeologiche e a rischio archeologico

1. Il PGT individua sulle tavole di Classificazione del PdR le aree oggetto di campagne di **scavo archeologico**, nonché quelle a **rischio archeologico**.
2. Ogni intervento di trasformazione sulle aree oggetto di campagne di **scavo archeologico** sono sottoposte alla specifica disciplina autorizzativa di cui al DLgs 42/2004
3. Le aree a **rischio archeologico** comprendono gli ambiti caratterizzati dal ritrovamento di beni di carattere storico archeologico o dall'elevata probabilità di ritrovamenti archeologici connessa alla loro localizzazione.
4. La tutela dei beni di carattere storico archeologico consiste nel controllo di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a **rischio archeologico**.

5. Nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nelle aree oggetto di campagne di **scavo archeologico** qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza archeologica
 - b) nelle aree a **rischio archeologico**, nonché in quelle di rispetto degli scavi eventualmente individuate, le attività di scavo o di aratura di terreni di profondità maggiore di cm 40 devono essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza archeologica, sottoponendo il progetto a parere preventivo; la competente Soprintendenza archeologica potrà dettare prescrizioni e far eseguire verifiche archeologiche tramite prospezioni geofisiche, sondaggi o scavi stratigrafici, cui i richiedenti dovranno attenersi.
6. Le prescrizioni di cui alla lettera b) del precedente comma dovranno altresì applicarsi:
 - a) per ogni intervento nei nuclei storici elencati al precedente art. 52 che comportino scavi sotto la quota delle attuali pavimentazioni,
 - b) per ogni intervento di scavo a profondità maggiore di cm 40 su un'area circostante gli edifici religiosi e devozionali elencati al 3° e 4° comma del precedente art. 53

Art. 55 - Percorsi di interesse storico e paesistico

1. Sulle tavole di classificazione del PdR sono individuati i percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario e montano.
2. Sono vietati interventi che alterino e/o manomettano i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati; negli interventi di manutenzione e/o di recupero si devono utilizzare i materiali e le tecniche costruttive originari.
3. La segnaletica deve armonizzarsi con il carattere dei percorsi.
4. Ogni intervento edilizio che possa mettersi in relazione con i percorsi di cui al presente articolo non deve alterarne la percezione e la fruizione.

Art. 56 - Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico degli insediamenti in ambito agricolo

1. Negli ambiti e sugli edifici esclusi dalla specifica disciplina di cui ai precedenti articoli del presente TITOLO IX°, per gli interventi sui fabbricati esistenti, nonché per gli interventi di nuova realizzazione, inclusi gli ampliamenti devono osservarsi le disposizioni del presente articolo e gli indirizzi contenuti nell' ABACO allegato alle presenti Norme.
2. Tutti gli interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici entro gli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico devono ottenere preventivamente la prescritta autorizzazione paesaggistica.
3. Ogni nuova edificazione di edifici e manufatti agricoli dovrà essere giustificata unicamente dall'insufficienza o dall'impossibilità tecnica di utilizzazione dei volumi esistenti.
4. In generale gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) per tutti gli interventi si devono utilizzare le tipologie costruttive conformi ai caratteri tipomorfologici dell'insediamento esistente o del contesto;
 - b) dovranno preferibilmente impiegarsi materiali e tecniche costruttive originarie;
 - c) dovrà evitarsi la collocazione di edifici o manufatti che limitino la percezione del paesaggio dalle strade e dai percorsi di interesse paesistico,
 - d) le nuove edificazioni entro gli insediamenti esistenti dovranno inserirsi nel contesto senza alterare la percezione unitaria del complesso a cascina; in particolare non potranno essere realizzati fabbricati che occupino eventuali spazi aperti a cortile, né dovranno essere realizzati edifici isolati, separati dal complesso agricolo ed in contrasto compositivo con lo stesso,
 - e) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario,
 - f) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
 - g) dovranno evitarsi piantumazioni di essenze non autoctone,

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 57 - Definizioni

1. **Applicazione**
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente titolo, che contiene le norme che disciplinano l'insediamento di attività **commerciali, paracommerciali ed equiparate** si applicano le definizioni di cui al presente articolo.
2. **Destinazione d'uso commerciale**
 - 2.1 Per destinazione genericamente commerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la **vendita al dettaglio o all'ingrosso** di merci, nonché per la **somministrazione di alimenti e/o bevande**, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - la presenza di personale addetto alla vendita
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
 - 2.2 Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
 - 2.3 Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività recettive).
 - 2.4 E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso solo qualora sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
 - 2.5 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100
3. **Destinazioni d'uso paracommerciali ed equiparate**
 - 3.1 Per destinazione genericamente paracommerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitata da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la fornitura di servizi e/o produzione per il consumo immediato, nella quale la fruizione da parte del pubblico è analoga a quella delle attività commerciali di cui al precedente comma, avendo le seguenti caratteristiche:
 - la presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
 - 3.2 In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano nella medesima categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa - ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani - che prevedano l'accesso diretto del pubblico.
 - 3.3 Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli spazi utilizzati per lo svolgimento di **attività di intrattenimento e spettacolo** soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
 - sale da ballo, discoteche e locali notturni
 - sale da gioco e per le puntate o scommesse
 - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
 - 3.4 Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché organizzate in spazi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi:
 - le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni
 - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari

4. Superficie di vendita (SV) delle attività commerciali
 - 4.1 La superficie di vendita delle attività commerciali è definita dalla vigente legislazione e comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per gli acquisti (inclusi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
 - 4.2 Sono escluse dal computo della SV quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio commerciale o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
 - 4.3 Negli esercizi commerciali integrati con altre attività (somministrazione, artigianato di servizio, o simili) la SV è computata unicamente in riferimento agli spazi effettivamente utilizzati dal pubblico durante le operazioni di vendita.
 - 4.4 Negli esercizi commerciali di vendita di beni ingombranti o a consegna differita la SV è computata in forma convenzionale secondo la vigente disciplina regionale.
5. Superficie di vendita (SV) delle attività di somministrazione
 - 5.1 La superficie di vendita delle attività di somministrazione comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per la consumazione dei generi somministrati (inclusi banchi, scaffalature, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (cucine, uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
 - 5.2 Sono escluse dal computo della SV di somministrazione quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio di somministrazione o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
6. Superficie di vendita delle attività (SV) paracommerciali o equiparate
 - 6.1 La superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per lo svolgimento delle attività proprie dell'attività offerta al pubblico; sono inclusi gli spazi occupati da banchi, scaffalature, espositori, camerini e simili, con l'esclusione dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico.
 - 6.2 Qualora le lavorazioni si svolgano nei medesimi spazi accessibili al pubblico la SV sarà convenzionalmente computata nella misura del 60% della superficie utile a destinazione mista.
7. Centro Commerciale
 - 7.1 Si definisce Centro Commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali - anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e equiparati - sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondono alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale.
 - 7.2 Non si configura un'organizzazione di Centro Commerciale qualora:
 - la SV complessiva degli esercizi di vicinato, come definiti al successivo art 58, inseriti nella struttura non supera i mq 150,
 - l'accesso al pubblico ai diversi singoli esercizi, ancorché inseriti nel medesimo edificio, avvenga unicamente da pubblica via o piazza,
 - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
 - 7.3 La SV del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle SV di cui alla definizione del precedente comma 4 degli esercizi che lo costituiscono. La SV così definita determina la classificazione del Centro Commerciale secondo le categorie di cui al successivo art 58.
 - 7.4 Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla definizione della sua SV, né sulla classificazione di cui al successivo art. 58.

Art. 58 - Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate

1. Finalità

La ripartizione delle tipologie di destinazioni risponde alla vigente disciplina ed è finalizzata alla definizione dei criteri di compatibilità con le prescrizioni urbanistiche in tema di destinazione d'uso e di dotazione di aree a standard.
2. Esercizi di Vicinato

Si definiscono esercizi di vicinato le strutture che dispongono di una SV non superiore a mq 150 e comprendono:

 - EV = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
 - EP = esercizi paracommerciali ed equiparati

3. **Medie Strutture di livello 1**
Si definiscono medie strutture di vendita di livello 1 le strutture che dispongono di una SV da mq 151 fino a mq 400 e comprendono:
 - MV1 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 1
 - CC1 = centri commerciali di livello 1
 - MP1 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 1
4. **Medie Strutture di livello 2**
Si definiscono medie strutture di vendita di livello 2 le strutture che dispongono di una SV da mq 401 fino a mq 1500 e comprendono:
 - MV2 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 2
 - CC2 = centri commerciali di livello 2
 - MP2 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 2
5. **Grandi Strutture di vendita**
Si definiscono grandi strutture di vendita le strutture che dispongono di una SV superiore a mq 1500 e comprendono:
 - GS = grandi strutture alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
 - CCG = centri commerciali di grande rilevanza
 - GP = grandi strutture paracommerciali ed equiparate

Art. 59 - Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate

- 1 Le attività commerciali definite esercizi di vicinato di cui al comma 2 del precedente art. 58 possono essere insediate in tutte le zone con destinazione funzionale R, fatte salve le limitazioni afferenti le destinazioni escluse nella disciplina delle specifiche zone.
- 2 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 1 di cui al comma 3 del precedente art. 58 possono essere insediate negli ambiti con destinazione funzionale T ed inoltre negli ambiti con destinazione funzionale R del TC/B3 e del TC/C, garantendo l'idonea dotazione di aree per servizi di cui al successivo art. 61.
- 3 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 2 di cui al comma 4 del precedente art.58 possono essere insediate unicamente attraverso preventiva pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato nelle zone funzionali T e negli ambiti definiti Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- 4 Nel territorio comunale non sono consentiti insediamenti di Grande Struttura di vendita di tipo GS e CCG di cui al comma 4 del precedente art. 59.

Art. 60 - Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA

- 1 Nei PA ove siano previsti insediamenti di destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate come definite dal precedente art 58 dovranno essere previste aree per servizi nella seguente misura:

- per gli esercizi di cui al comma 2 del precedente art 58	100% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 3 del precedente art 58	120% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 4 del precedente art 58	150% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 5 del precedente art 58	200% SIp
- 2 La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, aggiuntiva della dotazione di parcheggi pertinenziali e per le aree di carico e scarico delle merci, non potrà essere inferiore al 50% della dotazione di cui al precedente comma
- 3 Non è consentita la monetizzazione della dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, salvo la dimostrata sufficienza delle dotazioni esistenti.

Art. 61 - Requisiti generali degli spazi commerciali

1 Accessibilità pedonale

Gli edifici da destinare alle attività commerciali e le relative aree di pertinenza devono essere dotate di una buona accessibilità pedonale ed in particolare:

- l'accesso alle attività deve avvenire da uno spazio esclusivamente pedonale di adeguate dimensioni in relazione alle dimensioni della superficie di vendita
- l'accesso deve essere collegato da percorsi protetti ad una pubblica via o piazza
- i percorsi devono essere conformi alla disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche

2. Aree di parcheggio

2.1 Ferma restando la dotazione di parcheggio pertinenziale, ogni nuovo insediamento commerciale deve essere dotato di adeguate aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico.

2.2 Nelle aree a parcheggio potranno essere individuati spazi per il parcheggio di biciclette in prossimità dell'ingresso all'attività. La copertura degli spazi di parcheggio di biciclette non deve computarsi nella superficie coperta Sc.

2.3 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di pianificazione attuativa, la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico è ricompresa nelle aree a servizi di cui al precedente art 61.

2.4 Qualora l'insediamento commerciale, paracommerciale od equiparato sia previsto su edifici di nuova costruzione soggetti ad intervento edilizio diretto (PdC o DIA) si deve prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore al 50% della SIp elevata al 100% della SIp qualora la somma delle destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate afferenti l'intero immobile superi i 150 (centocinquanta) mq di SIp.

2.5 Per l'assolvimento dell'obbligazione afferente la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico il richiedente dovrà sottoscrivere una Convenzione o un Atto d'Obbligo

2.6 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti la dotazione di aree a servizi e parcheggi è disciplinata dall'art. 17 delle presenti NTA.

2.7 Le aree di parcheggio dovranno essere progettate in modo da contenerne l'impatto paesaggistico, provvedendo adeguate opere di mitigazione ambientale che, nel caso di superfici superiori a mq 400, dovranno prevedere anche idonee alberature.

3. Monetizzazione delle aree a parcheggio

3.1 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

3.2 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

4. Aree di carico e scarico e di servizio

4.1 Gli interventi per l'insediamento di Medie Strutture di livello 1 o 2 dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

4.2 I progetti dovranno indicare le aree destinate agli automezzi per il carico e scarico delle merci ed i relativi percorsi, avendo cura di evitare interferenze con la mobilità pedonale.

Art. 62 - Attività commerciali all'ingrosso

1. Definizioni

1.1 L'attività commerciale all'ingrosso è costituita dalla attività di chi acquista e rivende merci ad utilizzatori professionali e, di norma, viene svolta in locali distinti dall'attività commerciale di vendita al dettaglio.

1.2 L'attività commerciale all'ingrosso è assimilata alla destinazione produttiva qualora non sia organizzata con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o non sia legittimamente svolta in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2. Aree di parcheggio

2.1 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività commerciale al dettaglio si devono applicare le disposizioni afferenti le attività al dettaglio aventi la medesima superficie di vendita.

2.2 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività produttiva la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 20% della SIp, aggiuntiva rispetto a quella prevista per la destinazione produttiva.

3. Aree di carico e scarico e di servizio

Gli interventi per l'insediamento di attività commerciali all'ingrosso dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

Art. 63 - Centri di telefonia in sede fissa

1. Localizzazione

I centri di telefonia in sede fissa non potranno localizzarsi negli ambiti TC/A.

2. Aree di parcheggio

2.1 La localizzazione di centri di telefonia in sede fissa è subordinata alla dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 200% della SIp, con un minimo assoluto di n° 2 posti auto di mq 15 ciascuno.

2.2 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

2.3 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

Art. 64 - Manufatti precari (dehors)

1. Definizione e classificazione

1.1 Sono da considerare manufatti precari (c.d. *dehors*) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.

1.2 Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione.

1.3 I *dehors* dal punto di vista temporale si distinguono in :

- dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.
- dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

2. Atto abilitativo applicabilità dei parametri edificatori
 - 2.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi.
 - 2.2 I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada.
3. Localizzazione
 - 3.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.
 - 3.2 Non è consentito installare *dehors* che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.
 - 3.3 Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.
 - 3.4 Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa. Nella tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ove necessario il parere della Commissione per il Paesaggio; i manufatti non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.
4. Caratteristiche dimensionali
 - 4.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno avere una superficie coperta non superiore alla Slp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100.
 - 4.2 Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20
 - 4.3 Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio non inferiore a ml 1,50
 - 4.4 Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo con la proprietà confinante.
5. Onerosità
 - 5.1 La realizzazione di *dehors* stagionali come definite al precedente comma 1.3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.
 - 5.2 La realizzazione di *dehors* continuativi è soggetta al versamento del contributo commisurato al 50% del contributo di costruzione previsto per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico
 - 5.3 Il titolare dell'atto abilitativo al *dehor* continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo atto abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto prescritto al precedente 5.2
6. Obblighi
 - 6.1 Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed inoltre deve impegnarsi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
 - 6.2 Tutti gli elementi costitutivi dei *dehors* devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.
 - 6.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dai servizi del comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione comunale con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti
7. Garanzie
 - 7.1 Prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dei *dehors* dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compresa la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.
 - 7.2 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, per un importo definito annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune

- 7.3 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
- 7.4 Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, senza che sia divenuta efficace la proroga richiesta, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, decorsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare dell'atto abilitativo mediante escussione della fidejussione

TITOLO XI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 65 - Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità

1. Il Piano delle Regole è sempre modificabile come previsto dal comma 6 dell'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i.
2. L'approvazione di PA in variante alle disposizioni del PdR, non costituisce variante al Documento di Piano del PGT nei seguenti casi:
 - 2.1 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la modificazione sia finalizzata alla rettificazione di marginali porzioni che conformano il nuovo perimetro del PA alle confinanze catastali
 - 2.2 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la suddivisione del PA consenta un'adeguata impostazione della pianificazione urbanistica dell'ambito
 - 2.3 Modificazione della destinazione d'uso prevista nell'ambito di pianificazione dalle presenti norme, qualora la nuova destinazione d'uso prevista sia coerente con il contesto e il PA preveda il reperimento delle aree per servizi dovuti alla nuova destinazione, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità
 - 2.4 Incremento della capacità edificatoria nel limite del 20% (venti per cento) della capacità insediativa prevista dalle disposizioni delle presenti norme qualora il PA preveda il soddisfacimento della maggiore entità di aree per servizi, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità
 - 2.5 Modificazione della localizzazione di aree per servizi ed infrastrutture entro l'ambito di PA
3. I PA in variante al PdR, da approvarsi nei limiti di cui al precedente comma, potranno anche interessare aree per servizi non essenziali, come definiti dal Piano dei Servizi.
4. L'approvazione di PA in variante al PdR che comportino incremento della capacità insediativa di cui al precedente comma 2.4 sono subordinate alle seguenti condizioni:
 - 4.1 l'incremento della capacità edificatoria sia conseguito per almeno il 50% (cinquanta per cento) attraverso l'applicazione del meccanismo della perequazione compensativa di cui al titolo III delle NTA del DdP
 - 4.2 siano previste realizzazioni di opere a standard qualitativo, o siano previste quote di edilizia sociale con la realizzazione di quote di edilizia convenzionata, o siano previste cessioni gratuite al Comune di porzioni pari a 20% (venti per cento) dell'incremento della capacità insediativa.

Art. 66 - Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole

1. Salvo il disposto del comma 4 dell'art. 26 delle presenti norme, sugli edifici esistenti che si trovano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con l'esclusione dell'integrale demolizione e ricostruzione, nonché con il divieto degli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti.
2. Sugli edifici di cui al precedente comma è vietata la modificazione di destinazione d'uso con opere edilizie, salvo gli interventi che portino al rispetto delle destinazioni consentite dal PdR.

Art. 67 - Piani attuativi adottati

1. Per i PA adottati ed in itinere alla data di adozione del PGT è ammessa la conclusione della procedura in applicazione della previgente disciplina del PRG.
2. I proponenti dei PA adottati possono rinunciare alla conclusione dell'iter di approvazione e formulare una nuova istanza di PA in applicazione delle previsioni delle NTA del PdR dopo che il PGT sia stato definitivamente approvato.

**Principali sigle ed acronimi
contenuti nel testo delle
Norme Tecniche di Attuazione**

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero
SG	Studio Geologico

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e applicazione del Piano delle Regole	pag	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)	pag	3
Art. 3 - Principi e finalità del PdR	pag	3
Art. 4 - Coordinamento con le norme del PNC, st. geologico e azz. acustico	pag	3
Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni	pag	4
Art. 6 - Architettura sostenibile e contenimento energetico	pag	4
Art. 7 - Deroghe	pag	4

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici	pag	5
Art. 9 - Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)	pag	8
Art. 10 - Interventi edilizi diretti	pag	8
Art. 11 - Permesso di Costruire Convenzionato	pag	8
Art. 12 - Interventi edilizi indiretti	pag	9
Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria	pag	9
Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria	pag	10
Art. 15 - Aree di pertinenza	pag	10
Art. 16 - Destinazioni d'uso	pag	11
Art. 17 - Mutamenti della destinazioni d'uso	pag	11
Art. 18 - Parcheggi privati e pertinenziali	pag	12

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 19 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei	pag	13
Art. 20 - Zone e Piani di recupero	pag	13
Art. 21 - Classificazione del territorio in zone funzionali	pag	14

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

Art. 22 - Zone R - Zone Residenziali	pag	15
Art. 23 - Zone I - Zone Produttive	pag	15
Art. 24 - Zone T - Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali	pag	16

TITOLO V - DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 25 - Classificazione del Tessuto Consolidato	pag	17
Art. 26 - Disciplina generale attinente casi particolari entro il Tess. Consolidato	pag	17
Art. 27 - Nuclei di antica formazione urbana "TC/A"	pag	18
Art. 28 - Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione "TC/A"	pag	19
Art. 29 Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione "TC/A"	pag	20
Art. 30 - Ambiti del tessuto consolidato "TC/B1"	pag	21
Art. 31 - Ambiti del tessuto consolidato "TC/B2"	pag	22
Art. 32 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario "TC/B3"	pag	23
Art. 33 - Ambiti del tessuto consolidato per parchi, giardini od orti "TC/B4"	pag	24
Art. 34 - Ambiti del tessuto consolidato ad imp. Unitario da definire "TC/C"	pag	24

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 35 - Ambiti destinati all'agricoltura	pag	26
Art. 36 - Ambiti "AA/GE" -Ambiti Agricoli generici	pag	26
Art. 37 - Ambiti "AA/SP" -Ambiti Agricoli silvo-pastorali	pag	27

Art. 38 - Ambiti "AA/MU" -Ambiti Agricoli dei margini urbani	pag	26
Art. 39 - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola	pag	26
Art. 40 - Recupero del patrimonio edilizio agricolo	pag	28
Art. 41 - Recupero di ruderi ed immobili parzialmente crollati	pag	29
Art. 42 - Edifici accessori di servizio	pag	29

TITOLO VII - AREE VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA

Art. 43 - Aree di valore paesagg.-ambientale, ecolog. e naturalist. "AV/PN"	pag	31
Art. 44 - Aree di valore paesagg.-ambientale dei fiumi "AV/PF"	pag	31
Art. 45 - Aree di valore paesagg.-ambientale di mitigazione. "AV/M1"	pag	31
Art. 46 - Aree di valore paesagg.-ambientale di mitigazione. "AV/M2"	pag	32

TITOLO VIII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Art. 47 - Aree non soggette a trasformazione "ANT"	pag	33
Art. 47bis - Aree gravate da vincoli alla trasformazione	pag	33

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 48 - Valenza paesaggistica	pag	34
Art. 49 - Esame paesistico	pag	34
Art. 50 - Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica	pag	34
Art. 51 -Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici in ambito "TC/A"	pag	35
Art. 52 - Nuclei rurali di valore storico e interesse paesistico	pag	35
Art. 53 - Emergenze e Manufatti storico-architettonici	pag	36
Art. 54 -Aree archeologiche e a rischio archeologico	pag	36
Art. 55 - Percorsi di interesse storico e paesistico	pag	37
Art. 56 - Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli Insediamenti in ambito agricolo	pag	37

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 57 - Definizioni	pag	38
Art. 58 - Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate	pag	39
Art. 59- Localizzazione delle att. commerciali, paracommerciali e equiparate	pag	40
Art. 60 - Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA	pag	40
Art. 61 - Requisiti generali degli spazi commerciali	pag	41
Art. 62 - Attività commerciali all'ingrosso	pag	42
Ar. 63 - Centri di telefonia in sede fissa	pag	42
Art. 64 - Manufatti precari (dehors)	pag	42

TITOLO XI - NORME FINALI E TRANSITORIE

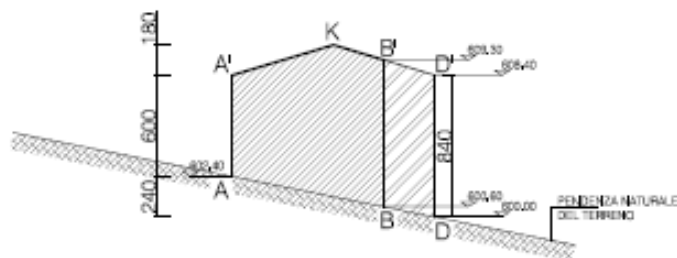
Art. 65 - Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità	pag	45
Art. 66 - Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole	pag	45
Art. 67 - Piani attuativi adottati	pag	45

ALLEGATI:

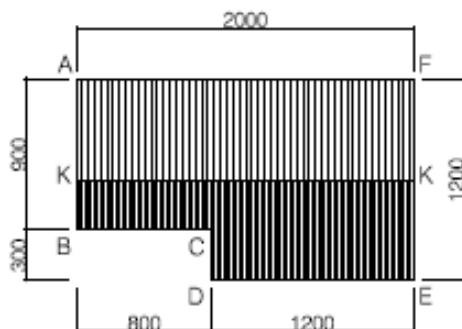
- SCHEMA CALCOLO ALTEZZA VIRTUALE
- ABACO
- NORME DELLO STUDIO GEOLOGICO

ESEMPIO DI CALCOLO DI ALTEZZA VIRTUALE

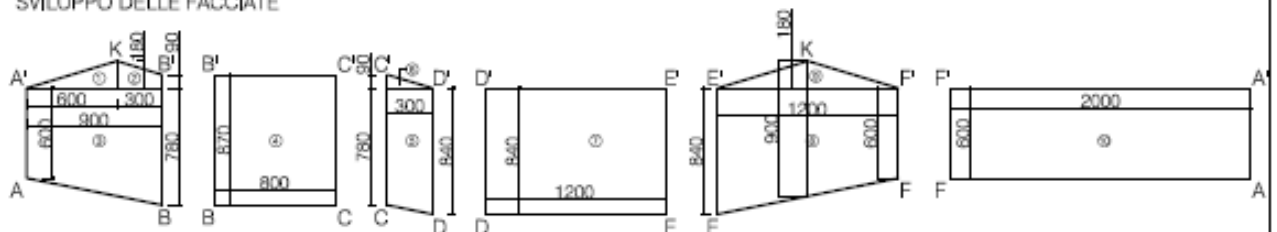
VISTA LATERALE



PIANTA



SVILUPPO DELLE FACCIATE



FORMULA DI CALCOLO ALTEZZA VIRTUALE

$h_{virtuale} = \Sigma \text{sup facciate} / \Sigma \text{perimetro}$

$\Sigma \text{sup facciate} = AA'KB'B + BB'C'C + CC'D'D + DD'E'E + EE'K'F'F + FF'A'A'$

$\Sigma \text{perimetro} = AB + BC + CD + DE + EF + FA$

Superfici facciate

$AA'KB'B = \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = (1,80 \times 6,00) / 2 + (1,80 + 0,90) \times 3,00 / 2 + (7,80 + 6,00) \times 9,00 / 2 = 5,40 + 4,05 + 62,10 = 71,55 \text{ mq}$

$BB'C'C = \textcircled{4} = 8,00 \times 8,70 = 69,60 \text{ mq}$

$CC'D'D = \textcircled{5} + \textcircled{6} = (7,80 + 8,40) \times 3,00 / 2 + (3,00 \times 0,90) / 2 = 24,30 + 1,35 = 25,65 \text{ mq}$

$DD'E'E = \textcircled{7} = 12,00 \times 8,40 = 100,80 \text{ mq}$

$EE'K'F'F = \textcircled{8} + \textcircled{9} = (6,00 + 8,40) \times 12,00 / 2 + (12,00 \times 1,80) / 2 = 86,40 + 10,8 = 97,20 \text{ mq}$

$FF'A'A' = \textcircled{10} = 20,00 \times 6,00 = 120,00 \text{ mq}$

$\Sigma \text{sup facciate} = 71,55 + 69,60 + 25,65 + 100,80 + 97,20 + 120,00 = 484,80 \text{ mq}$

$h_{max\ assoluta} = 9,00 \text{ ml}$

Perimetro

$AB + BC + CD + DE + EF + FA = 9,00 + 8,00 + 3,00 + 12,00 + 12,00 + 20,00 = 64,00 \text{ ml}$

$h_{virtuale} = 484,80 / 64,00 = 7,575 \text{ ml}$