PGT Ponte San Pietro

Variante 2019

COMUNE DI PONTE SAN PIETRO
Provincia di Bergamo

VARIANTE GENERALE 2019
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE
Norme tecniche di attuazione

dicembre 2020

Comune di Ponte San Pietro

Responsabile del procedimento: Oliviero Rota architetto

Progettista:
Dario Vanetti ingegnere

Gruppo di lavoro:
Ufficio Gestione del Territorio Comune Ponte San Pietro

US® UrbanStudio

Collaboratori:
pianificatore iunior Antonio De Mtri
ing. Rebecca Del Barga
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti
pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
arch. Walter Villa

Capo I Aspetti generali 6
1 Contenuto e forma del PGT 6
1.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio 6
1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole 6
1.3 Tutela del paesaggio 7
1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole 7
1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole 7
2 Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 8
3 Rapporto con i piani di settore 8
4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole 8

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche 9
5 Definizione degli indici e parametri edificatori 9
5.1 ST = Superficie territoriale (m2) 9
5.2 SF = Superficie fondiaria (m2) 9
5.3 IT = Indice di edificabilità territoriale 9
5.4 IF= Indice di edificabilità fondiaria 9
5.5 SCOP = Superficie coperta (m2) 9
5.6 IC = Indice di Copertura 10
5.7 SO = Superficie di Occupazione: 10
5.8 IO = Indice di occupazione: 10
5.9 SP = Superficie permeabile (m2) 10
5.10 IPT/IPF = Indice di permeabilità Territoriale/Fondiaria 10
5.11 SL = Superficie Lorda (m2) 11
5.12 SU = Superficie Utile (m2) 11
5.13 SA = Superficie Accessoria 12
5.14 SV (m2) - Superficie di vendita 13
5.15 CU = Carico Urbanistico 13
5.16 DT = Dotazioni Territoriali 13
5.17 AU = Altezza Urbanistica 13
5.18 VU = Volume Urbanistico 13
5.19 VT = Volume Totale 14
5.20 STOT = Superficie totale 14
5.21 Sedime 14
5.22 Altezza del fronte 14
5.23 (H) – Altezza degli edifici 15
5.24 Sagoma 15
5.25 (Dc) – Distanza dai confini 15
5.26 (De) – Distanza tra edifici: 15
5.27 (Ds) – Distanza dalle strade: 16
5.28 Area di pertinenza 17
5.29 Lotto libero 17

Capo III Operatività del piano 18
6 Modalità di attuazione 18
6.1 Opere di urbanizzazione primaria 18
6.2 Opere di urbanizzazione secondaria 19
6.3 Rete ecologica e servizi ecosistemici 19
7 Tipi di intervento 20
8 Intervento edilizio diretto in zone non provviste di tutte le opere di urbanizzazione primaria 20

Capo IV Definizione dei Sistemi Urbanistici 21
9 Destinazioni d'uso 21
10 I Sistemi Urbanistici 22
10.1 Sistema Urbanistico Residenziale 24

10.2 Sistema Urbanistico secondario della produzione ... *25*
10.3 Sistema Urbanistico terziario e del commercio ... *27*
10.4 Sistema Urbanistico turistico ricettivo ... *28*
10.5 Sistema ambientale - agricolo ... *29*
10.6 Sistema Urbanistico dei servizi ... *30*
11 Mutamento di destinazione d'uso ... 31
12 Aree per parcheggio privato ... 32
12.1 Equilibrio del carico relazionale. ... *32*

Capo V Disciplina dei Sistemi Urbanistici ... 34
13 Sistema Urbanistico Residenziale ... 34
13.1 Disposizioni generali per i sottotetti ... *34*
13.2 Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici; ... *35*
13.3 Ambiti di pregio tipomorfologico ... *36*
13.4 Ambiti Residenziali di consolidamento ... *36*
13.5 Ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita 37
13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito ... *42*
13.7 Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale ... *42*
13.8 Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita ... *43*
Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale finalizzati alla attività florovivaistica ... *45*
14 Sistema Urbanistico secondario della produzione ... 47
14.1 Ambiti della Produzione ordinaria ... *47*
14.1 SUAP ex Legler ... *50*
14.2 Ambiti della Produzione ordinaria soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita 50
14.3 Sottosistema della produzione mista: Ambito produttivo misto ... *51*
15 Sistema Urbanistico terziario e del commercio ... 52
15.1 Ambiti commerciali ... *52*
15.2 Ambito multifunzionale di Briolo ... *53*
15.3 Ambito del Centro di Interscambio ... *53*
16 Sistema Urbanistico turistico ricettivo ... 54
16.1 Ambiti destinati al terziario ricettivo ... *54*
17 Sistema Ambientale – Agricolo ... 56
17.1 Ambiti destinati all'agricoltura ... *56*
17.2 Soggetti aventi titolo ad edificare. ... *59*
17.3 Edifici, cascine e nuclei rurali, esistenti non connessi all'agricoltura: ... *59*
17.4 Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola ... *60*
17.5 Tutela e riordino degli edifici esistenti nell'isolotto. ... *60*
18 Criteri di intervento nel Sistema Ambientale Agricolo ... 61
18.1 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni ... *62*
18.2 Disciplina dell'agriturismo ... *62*
18.3 Ambiti boscati ... *63*

Capo VI Centro e nuclei storici ... 64
19 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici ... 64
19.1 Interventi edilizi in centro storico successivi alla approvazione del PGT previgente ... *65*
20 Criteri per l'attuazione degli interventi ... 65
21 Gradi d'intervento sugli edifici ... 66
22 Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA EDIFICAZIONE CRITICA (Ne) ... 72

Capo VII Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da tutelare ... 74
23 Edifici isolati ... 74
24 Ambito di Villa Mapelli Mozzi ... 74
25 Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC ... 75

Capo VIII Strade e reti di mobilità attiva 76
26 Infrastrutture per la viabilità 76
27 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico 76
28 aree di verde stradale (norma riportata per coordinamento con il Piano dei Servizi) 76
29 Incentivi per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali 77

Capo IX Decoro urbano 78
30 Qualità dell'arredo urbano – drenaggio urbano sostenibile 78
31 Recinzione delle aree 78
32 Costruzioni accessorie nel Sistema Urbanistico Residenziale nel Sistema Urbanistico turistico ricettivo 79
33 Costruzioni accessorie nel Sistema Urbanistico secondario della produzione 80
34 Chiusura di verande, portici logge al piano terreno per il commercio di vicinato e le attività di ristorazione 80
35 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa 80

Capo X Aree ambientalmente sensibili 82
36 Tutela delle aree a verde 82
37 Rete Ecologica Comunale, connessioni ambientali, corridoi ecologici aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione 83
38 Attrezzature tecnologiche 83
39 Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio 84
39.1 Esclusione di parti del territorio 84
39.2 Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti 84
40 Disposizioni generali per il recupero dei piani terra esistenti 84

Capo XI Vincoli specifici e fasce di rispetto 86
41.1 fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) 86
41.2 Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore 86
41.3 beni paesaggistici 87
41.4 rispetti stradali 87
41.5 rispetti ferroviari 87
41.6 Rispetti degli elettrodotti 88
41.7 metanodotti e gasdotti 88
41.8 rispetto cimiteriale 88
41.9 pozzi di captazione dell'acqua potabile 89
41.10 Areale di ritrovamenti archeologici 89

Capo XII Disposizioni per il Commercio 91
42 Disposizioni per il commercio 91
42.1 Ambito di applicazione e definizioni 91
42.2 Commercio al dettaglio 91
42.3 Settore merceologico 91
42.4 Attività di commercio al dettaglio in sede fissa 91
42.5 Vendita di oggetti ingombranti 92
42.6 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago 92
42.7 Sale gioco e sale scommesse 93
42.8 – Disposizioni per impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico 93
43 Previsioni per le attività commerciali 95
43.1 Esercizi di vicinato 95
43.2 Medie strutture di vendita 95
43.3 Medie strutture di vendita già insediate 95
43.4 Grandi strutture di vendita 95
44 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici 96
45 Procedura abilitativa 97

45.1 Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali ... 97
46 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale ... 98
47 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale ... 98

Capo XIII Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica ... 99
48 Norme relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica ... 99

Capo XIV Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi ... 100
49 Classi di fattibilità geologica ... 100
50 Aree bonificate e da bonificare ... 100
51 Prevenzione rischio gas radon ... 100
52 Localizzazione di impianti per le telecomunicazioni ... 101
53 Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica ... 101
54 Risparmio della risorsa idrica. ... 102
55 Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito ... 102
56 Tutela del patrimonio arboreo ... 102
57 Azioni di Riqualificazione Ecologica ... 104
58 Serre e logge bioclimatiche ... 104
59 Disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici ... 104
60 Azioni a favore della resilienza e del controllo climatico ... 105

Capo XV Norme finali e transitorie ... 106
61 Norma transitoria riferita ai piani attuativi ed interventi convenzionati. ... 106
62 Edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa negli ambiti individuati dal Piano delle regole ... 106
63 Permesso di costruire in deroga ... 107

Capo I Aspetti generali

1 Contenuto e forma del PGT

1.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) tutela i valori naturali, ambientali e culturali e disciplina le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale con essi compatibili.
2. Il PGT persegue gli obiettivi della rigenerazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
3. Il PGT definisce l'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Ponte San Pietro, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e il Piano Territoriale Regionale.
4. In conformità alla vigente normativa statale e regionale e alle successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (Nta) che ne formano parte integrante.

1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.
2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano altresì il perimetro della superficie urbanizzata come definita dal Piano Territoriale Regionale.
4. Il Piano delle Regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Il Piano delle Regole, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione.
6. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
7. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
8. Le tavole di Piano delle Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione, sulle quali non ha alcun effetto normativo diretto essendo le stesse soggette alle disposizioni dei citati Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo per quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole da detti documenti.

1.3 Tutela del paesaggio

1. Al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi connotanti il paesaggio, le linee di visuale e i coni ottici interessanti, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.
2. Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio anche nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata.
3. A tale fine la carta della sensibilità del paesaggio (tav.7 del Documento di Piano) definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
4. La carta della sensibilità del paesaggio costituisce il riferimento per individuare sul territorio comunale gli ambiti inseriti in differenti Classi di Sensibilità paesaggistica. Le differenti sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che della vulnerabilità paesaggistica degli ambiti considerati.
5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni carta della sensibilità del paesaggio.

1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

1. Le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali
Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche
Capo III Operatività del piano
Capo IV Definizione dei Sistemi Urbanistici
Capo V Disciplina dei Sistemi Urbanistici
Capo VI Centro e nuclei storici
Capo VII Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da tutelare
Capo VIII Strade e reti di mobilità attiva
Capo IX Decoro urbano
Capo X Aree ambientalmente sensibili
Capo XI Vincoli specifici e fasce di rispetto
Capo XII Disposizioni per il Commercio
Capo XIII Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica
Capo XIV Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi
Capo XV Norme finali e transitorie

1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

1. Sono elementi costituitivi del Piano delle Regole i seguenti documenti:

- 13 Disciplina del Territorio
- 13.1 Disciplina del Territorio_A
- 13.2 Disciplina del Territorio_B
- 13.3 Disciplina del Territorio_C
- 13.4 Disciplina del Territorio_D
- 14.1 Nuclei storici: unità organiche e gradi di intervento
- 14.2 Nuclei storici: schede delle unità organiche
- 15.1 Qualità dei suoli

- 15.2 Consumo di suolo
- Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

2 Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

1. In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. In assenza di Piano Attuativo o di atto di programmazione negoziata o in caso di decadenza del Documento di Piano, sono ammessi sugli immobili ricadenti entro tali aree esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a parità di SL legittimamente autorizzata e non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.
2. Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.
3. Eventuali modifiche di assetto planivolumetrico, della distribuzione delle aree per servizi e delle quantità edificabili, conseguenti alle procedure attuazione del Documento di Piano, non costituiscono variante al Piano delle Regole.

3 Rapporto con i piani di settore

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

4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

1. Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesima efficacia e obbligatorietà.
2. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
3. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono queste seconde.
4. I contenuti delle presenti norme devono essere osservati sia nella formulazione di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non diversamente esplicitamente indicato.
6. I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole successivamente intervenute.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

5 Definizione degli indici e parametri edificatori

1. Le definizioni delle grandezze urbanistiche riportate nel presente capitolo si applicano indifferentemente al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano del PGT. Le definizioni si conformano alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici e edilizi avviati al momento dell'efficacia della D.g.r. medesima. Per le definizioni non aventi incidenza urbanistica si rinvia alla D.g.r.

5.1 ST = Superficie territoriale (m2)

1. Superficie complessiva reale di una porzione di territorio comunale oggetto di trasformazione urbanistica. La Superficie Territoriale comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali per standard primari e secondari ivi compresi i servizi esistenti, le aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree e delle fasce di rispetto.
2. Sulla ST si applica l'indice IT
3. Quando la ST è individuata sulle tavole del PdR da apposito segno grafico che definisce il perimetro degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (AVD) le perimetrazioni sono da ritenersi indicative e dovranno essere verificate e precisate sulla base delle effettive risultanze catastali in sede di attuazione delle previsioni del PGT. Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscano ad un determinato ambito una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale nella applicazione degli indici di edificabilità.

5.2 SF = Superficie fondiaria (m2)

1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Sulla SF si applica l'indice IF.

5.3 IT = Indice di edificabilità territoriale

1. Quantità massima di superficie lorda SL o di volume edificabile – inteso come Volume Urbanistico VU - su una determinata superficie territoriale ST, comprensiva dell'edificato esistente.
2. Le Nta determinano i casi per i quali l'edificato esistente o di progetto non viene computato ai fini dell'IT

5.4 IF= Indice di edificabilità fondiaria

1. Quantità massima di superficie SL o di volume edificabile – inteso come Volume Urbanistico VU - su una determinata superficie fondiaria SF, comprensiva dell'edificato esistente.
2. Le Nta determinano i casi per i quali l'edificato esistente o di progetto non viene computato ai fini dell'IF

5.5 SCOP = Superficie coperta (m2)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
3. Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
4. Sono inoltre esclusi dal computo dell'area coperta:
   - le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano 1 piano di altezza e 1/10 della superficie coperta dell'edificio principale;
   - le piscine e le vasche all'aperto, deve comunque essere assicurata la dotazione di superficie scoperta e drenante richiesta dal R.L.I.;
   - le aie, le concimaie, in zona agricola;
5. Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

5.6 IC = Indice di Copertura

1. Rapporto tra la superficie coperta SCOP SF. Nelle presenti norme è da intendersi come valore massimo di tale rapporto, misurato in percentuale (%).

5.7 SO = Superficie di Occupazione:

1. somma delle superfici risultanti dalle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta (SCOP) e di quella costruita nel sottosuolo per le parti eccedenti la superficie coperta.

5.8 IO = Indice di occupazione:

1. rapporto percentuale tra la superficie di occupazione (SO) e la superficie fondiaria (SF). Nelle presenti norme è da intendersi come valore massimo di tale rapporto, misurato in percentuale (%).

5.9 SP = Superficie permeabile (m2)

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

5.10 IPT/IPF = Indice di permeabilità Territoriale/Fondiaria

1. Rapporto tra la superficie permeabile SP e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria IPF).
2. Fatto salvo il rispetto del RR 7/2017 e s.m. e. i., l'indice di permeabilità fondiaria IPF nel caso di interventi di nuova realizzazione dovrà risultare non inferiore a:
   - 30 % nelle zone residenziali:
   - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
3. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
4. Le Superfici permeabili SP di cui al secondo comma dovranno essere adeguatamente sistemate a verde; non possono essere computate tra le Superfici permeabili le aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

5. Per i piani attuativi si effettuala verifica di cui al punto 2 va effettuata sulla Superficie territoriale ST; per tali casi, nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti. Negli Ambiti di Trasformazione si applicano i criteri definiti nelle schede d'Ambito.
6. Nei casi di:

   a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

   b) interventi di ristrutturazione urbanistica;

   c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

   la quota di IPF di cui al secondo comma costituisce obbiettivo a cui tendere; in ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente, sempre nel rispetto del RR 7/2017 e s.m. e. i..
7. Gli interventi di edilizi dovranno rispettare le indicazioni del RR 7/2017 (con i successivi aggiornamenti) al fine di perseguire gli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica del territorio.

5.11 SL = Superficie Lorda (m2)

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

   A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. Sono fatti salvi i disposti della legislazione regionale prevalente in tema di risparmio energetico, segnatamente L.R. n° 38 del 10.11.2015 e successive disposizioni.
2. Nella SL sono comprese: le superfici dei piani interrati o seminterrati agibili, dei soppalchi agibili, le logge chiuse, le verande, i bow-window; rientrano nel computo della SL le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli accessori aventi caratteristiche di abitabilità,
3. La SL non comprende:
   - le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre e logge bioclimatiche (nei limiti richiamati dall'art.58 delle presenti Nta), teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Sono esclusi dal computo della SL per gli interventi nel sistema secondario della produzione di cui al successivo art.14:
   - le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
   - negli interventi del sistema produttivo: gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni;
   - al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

5.12 SU = Superficie Utile (m2)

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

5.13 SA = Superficie Accessoria

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre;
2. le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
3. La superficie accessoria SA comprende:
   - i portici e le gallerie pedonali (pubblici, privati di uso pubblico, privati aperti al pubblico passaggio) aperte e i pilotis;
   - i ballatoi aperti, le logge aperte, i balconi le terrazze e i lastrici solari;
   - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL;
   - le cantine poste al piano interrato, seminterrato e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio, nel rispetto delle norme relative ai diversi ambiti del territorio comunale;
   - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50 e fino all' altezza media ponderale di m. 2.00, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili per come definiti dall'art.63 comma 6 della L.R. 12/2005; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL;
   - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
   - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; la superficie delle aree a parcheggio e i relativi spazi di manovra siti ai piani interrati potranno avere altezza netta interna inferiore a m 2.50 elevabile a 3.00 m. per la sola porzione corrispondente alla superficie coperta, purché destinati a parcheggio o spazi comuni senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità;
   - per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art.18 della legge regionale 1° ottobre 2015 n.27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), rientrano nella superficie accessoria i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge;
   - i volumi tecnici, quali, a titolo esemplificativo, extracorsa degli ascensori o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
   - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL.
   - gli elementi architettonici e decorativi esterni esistenti quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili sono esclusi dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL.

5.13.1 Incentivi per la realizzazione di tipologie edilizie innovative

1. Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie edilizie innovative, nel caso di realizzazione di un progetto integrato e coordinato, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salute del PGT vengono conteggiati come Superfici Accessorie SA:
   - gli spazi collettivi finalizzati all'uso indiviso e a tale fine asserviti destinati a spazi gioco condominiale, riunioni, attività sportive indoor condominiali, collocati al piano terreno o seminterrato, per una superficie massima complessiva pari a 5 mq per unità immobiliare e comunque non superiore al 50% della superficie coperta SCOP,
   - le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m., e nei limiti del 5% della SL realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.

5.14 SV (m2) - Superficie di vendita

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra).
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

5.15 CU = Carico Urbanistico

1. Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

5.16 DT = Dotazioni Territoriali

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

5.17 AU = Altezza Urbanistica

1. Altezza convenzionale di interpiano di m. 3.00 indipendentemente dalla loro altezza effettiva, compreso i sottotetti di altezza media superiore a 1,50 m. anche se privi di agibilità, da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico VU

5.18 VU = Volume Urbanistico

1. Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica AU

5.19 VT = Volume Totale

1. Volume della costruzione costituito dalla somma della Superficie Totale STOT di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

5.20 STOT = Superficie totale

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

5.21 Sedime

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

5.22 Altezza del fronte

1. . L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
   - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, Per quota del terreno si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20,00 dalla strada del fronte considerato, la quota del terreno è quella riferita al piano naturale di campagna o della quota dell'area pavimentata esistente prima dell'intervento;
   - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o praticabile, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
2. Nel caso di copertura praticabile, l'estremità superiore è stabilita nella quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico, quando superino m. 1,25 dall'intradosso.
3. Negli edifici a destinazione produttiva o ad attrezzature commerciali, nel caso in cui le aree per servizi a parcheggio vengano reperite in copertura, la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete di attico di riferimento di cui al comma precedente è elevata a 2,00 metri dall'intradosso.
4. Nel caso di sottotetti abitabili o mansardati a copertura inclinata nello stabilire la estremità superiore si fa riferimento al punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale per coperture con pendenze inferiori al 35%; per coperture inclinate con pendenze superiori l'estremità superiore per il calcolo dell'altezza del fronte è data dal punto medio, tra imposta e colmo, dell'intradosso del solaio stesso. Nel caso di edificio con tetto a volta: si assume come riferimento la quota d'intradosso misurata a 3/4 dall'imposta.
5. Qualora il suolo allo stato naturale non sia orizzontale, l'altezza del fronte deve considerarsi la distanza massima tra quelle intercorrenti tra le quote dell'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile e le quote delle relative proiezioni verticali sul terreno allo stato naturale. Nel caso in cui il citato ultimo solaio non sia orizzontale, vale quanto indicato all'alinea precedente.
6. Per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole l'estremità superiore è così stabilita:
   a) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;
   b) per un edificio con tetto a volta: si assume come riferimento la quota d'intradosso misurata a 3/4 dall'imposta;
   c) la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico o pannelli segnaletici, quando superino m. 1,50 dall'intradosso secondo la lettera a.

5.23 (H) – Altezza degli edifici

1. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
2. Il Sindaco potrà concedere che si superino le altezze massime quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche.

5.24 Sagoma

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

5.25 (Dc) – Distanza dai confini

1. Lunghezza in metri (m) del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
2. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.
3. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione debitamente registrata con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.
4. È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi presentino medesima tipologia architettonica e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.
5. Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.
6. Non vengono considerati ai fini della verifica delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50 (2.00 m per gli aggetti di gronda, esclusi i canali di gronda).
7. Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta SCOP.
8. Non sono subordinati alla verifica della distanza dai confini i fabbricati all'iterno dei piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche, con riferimento esclusivo alle distanze afferenti ai confini tra i lotti all'interno del PA.

5.26 (De) – Distanza tra edifici:

1. Lunghezza in metri (m) del segmento minimo deve intercorrere tra gli edifici misurata fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. Al fine di assicurare che ogni punto della sagoma dell'edificio rispetti la distanza prescritta anche rispetto a fabbricati che tra loro non si fronteggiano, la distanza minima va verificata anche a raggio.
2. Negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.
4. Le distanze dagli allevamenti agricoli sono regolate dall'articolo 18.1

5.26.1 Centro e nuclei storici

1. Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

5.26.2 Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole

1. Negli edifici esistenti la distanza è quella legittimamente preesistente.
2. Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

5.26.3 Ambiti di Trasformazione

1. È prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.
2. Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

5.27 (Ds) – Distanza dalle strade:

1. Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio dal ciglio delle strade (m), misurata sulla normale al ciglio stesso in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre alle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
2. In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada le distanze minime tra i fabbricati e il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari o per le strade poderali, vicinali o private in zona agricola), sono le seguenti:
3. la distanza delle strade (Ds) deve essere pari ad almeno:
   - all'interno del perimetro del centro abitato:
     - ml 5 per le strade di tipo F – strade residenziali
     - ml 7,5 per le strade di tipo E – strade di quartiere
   - all'esterno del perimetro del centro abitato:
     - ml 10 per le strade di tipo F vicinali
     - ml 20 per le strade di tipo F comunali
     - ml 30 per le strade di tipo C.

4. Nel centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve specifiche prescrizioni del Piano delle Regole o nei Piani Attuativi.
5. Per i fabbricati destinati a servizi individuati nel Piano dei Servizi l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.
6. Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze, i balconi aperti, gronde, pensiline, purché la sporgenza del filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50.
7. Sono computabili, ai fini del raggiungimento dell'arretramento richiesto, gli spazi pedonali, ciclabili o di parcheggio, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune o la servitù di uso pubblico.

5.28 Area di pertinenza

1. L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole; l'area di pertinenza è utilizzata, in tutto o in parte, per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo delle possibilità edificatorie. Salvo ove diversamente esplicitamente indicato, gli indici e le modalità di calcolo stabiliti dal piano operano dalla data di approvazione delle presenti norme, vigendo la fase di salvaguardia tra adozione e approvazione.
2. Un'area di pertinenza è satura quando siano state esaurite le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione su di essa degli indici prescritti. In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria verificata sul lotto residuo, in favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con medesima destinazione urbanistica, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dei limiti H, IC e IO.
3. L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, la relativa area di pertinenza.
4. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.
5. Il Comune richiede, a cura e spese del proprietario, la trascrizione del vincolo di pertinenza all'atto del rilascio dell'atto autorizzativo.
6. Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, si considera area di pertinenza degli edifici esistenti nella situazione alla data di adozione del Piano stesso. Le modificazioni catastali intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e demolizione ricostruzione ove consentita, il successivo rilascio di altri titoli edificatori sulle aree stesse.

5.29 Lotto libero

1. Si considera libero un lotto inedificato che non sia stato precedentemente computato ai fini edificatori, anche qualora individuato tramite frazionamento di aree contigue dopo la data di adozione del PGT. Il lotto non può ritenersi libero qualora risultasse asservito ad altra proprietà o comunque vincolato
2. Si considera libero un lotto con le caratteristiche di cui al primo comma occupato anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq calcolato sul Volume totale VT e un indice di copertura IC inferiore SCOP al 5%.

Capo III Operatività del piano

6 Modalità di attuazione

1. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Segnalazione certificata di inizio attività, o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo; l'elencazione riportata sarà da ritenersi aggiornata da norme sovraordinate immediatamente prevalenti.
2. È comunque sempre possibile intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.
3. Il progetto di intervento edilizio proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti, qualora preveda:
   - La realizzazione e/o cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento;
   - La cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;

   La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della L.r. 12/2005 ed è approvata dalla giunta comunale.
4. Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole. I parametri edilizi da utilizzare nel caso di interventi in attuazione di convenzioni approvate sono quelli previsti nella convenzione e nel piano urbanistico generale vigente al momento della approvazione dello strumento attuativo.
5. Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.
6. Nel Centro e nei nuclei storici gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale.

6.1 Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:
   - strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario. La rete ciclopedonale locale.
   - spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
   - rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria.

- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana.
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

6.2 Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:
   - asili nido e scuole materne,
   - scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
   - mercati di quartiere,
   - presidi per la sicurezza pubblica,
   - delegazioni comunali,
   - chiese e altri edifici religiosi,
   - impianti sportivi di quartiere,
   - aree verdi di quartiere,
   - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
   - cimiteri
   - interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente
   - interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

6.3 Rete ecologica e servizi ecosistemici

1. Il PGT definisce la Rete Ecologica Comunale (REC) come declinazione di dettaglio della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale.
2. Le aree salvaguardia e integrazione dei corridoi principali della REC e Salvaguardia e integrazione dei corridoi secondari della REC individuate tavola 11 di definizione della Rete Ecologica Comunale concorrono alla dotazione generale di aree di urbanizzazione secondaria del Comune di Ponte San Pietro.
3. Tali aree non vengono computate al fine della verifica della dotazione di servizi se non a seguito della loro cessione al Comune di Ponte San Pietro o alla realizzazione, a cura e spese del privato, di interventi permanenti per la formazione della Rete Ecologica Comunale; la cessione (o la corrispondente realizzazione di interventi permanenti di cui al periodo precedente, o è subordinata alla redazione di progetto generale di integrazione e valorizzazione della rete ecologica, sviluppato da specifiche professionalità e competenze esperte nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche, preventivamente

approvato dal Comune, nonché all'impegno alla manutenzione a carico dei privati della durata almeno decennale.

2. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria gli interventi di integrazione e valorizzazione dei servizi ecosistemici di carattere ecologico-naturalistico quali:
   - le Azioni di Riqualificazione ecologica negli ambiti individuati descritte all'57 delle Nta
   - la integrazione/formazione di corridoi ecologici all'interno delle fasce di rinaturalizzazione
   - l'integrazione/formazione dei corridoi ecologici e delle infrastrutture verdi in genere individuati nella tavola 10 del PGT.

7 Tipi di intervento

1. Gli interventi edilizi sono definiti all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001.
2. Per gli edifici di interesse storico-architettonico, il PGT prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, i tipi di intervento ammessi, che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo VI delle presenti norme.

8 Intervento edilizio diretto in zone non provviste di tutte le opere di urbanizzazione primaria

1. Ove è previsto l'intervento edilizio diretto, qualora l'area fosse non provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula e all'approvazione di convenzione ove sia previsto l'impegno dei privati alla esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporaneamente agli interventi, in coerenza con la programmazione comunale e le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Capo IV Definizione dei Sistemi Urbanistici

9 Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.
2. Sulla base definizione delle categorie funzionali di cui al successivo comma 3, il PGT articola il proprio territorio secondo "Sistemi Urbanistici" entro i quali possono essere compresenti diverse categorie funzionali senza limitazioni percentuali nel rispetto di quanto indicato al Capo V .
3. In relazione a quanto disposto dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 e agli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i. le categorie funzionali connesse alle destinazioni d'uso nel PGT di Ponte San Pietro sono le seguenti:
    - a) Residenziale
    - a bis) Turistico/ricettiva
    - b) produttiva, articolate in
        - ba) produttivo industriale e artigianale
        - bb) direzionale (terziario non commerciale)
    - c) commerciale
    - d) rurale.
4. A queste si devono aggiungere, con riferimento alle funzioni costituenti servizio
    - Servizi regolati nel Piano dei Servizi
5. È principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia. La destinazione d'uso principale di ogni Sistema Urbanistico del PGT è individuata tra quelle indicate al comma 3 del presente articolo.
6. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, purché venga garantita la dotazione di servizi connessa alle specifiche destinazioni.
7. I mutamenti d'uso sono regolati dall'art.52 della L.R. 12/2005, con le precisazioni di cui all'art. 11 delle presenti Nta. Al fine della dotazione di servizi costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 3 del presente articolo.
8. Gli usi temporanei sono regolati dall'art. 51-bis della L.R.12/2005
9. Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.
10. Nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale, è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, come articolate al comma 3, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita

e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).

11. Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.
12. Il Centro e i nuclei storici, ai fini di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

10 I Sistemi Urbanistici

1. Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi urbanistici individuati sulla base dei specifici caratteri tipo-morfologici e insediativi nonché delle correlate dotazioni territoriali; ai sistemi urbanistici così individuati cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari, correlate alla classificazione delle destinazione di cui al comma 3 dell'art.9 delle presenti norme.
2. Sono riconosciuti i seguenti Sistemi Urbanistici:
   - residenziale;
   - secondario della produzione e sottosistema della produzione mista
   - terziario del commercio;
   - turistico-ricettivo
   - ambientale-agricolo;
   - dei servizi.
3. Il Piano delle Regole, per alcuni dei Sistemi Urbanistici, declina rapporti dimensionali relativamente alle destinazioni complementari e accessorie al fine di non snaturare le condizioni e gli equilibri attuali del contesto socio-urbanistico; in tal caso le norme definiscono destinazioni d'uso subordinate a specifiche regolamentazioni e le procedure che garantiscono i necessari livelli di flessibilità nella loro individuazione.
4. Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi articoli trovano una più specifica declinazione, ove necessario, nella parte regolativa dei singoli sistemi urbanistici. Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12, individua le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il Sistema Urbanistico considerato. Il PdR esplicita le: "destinazioni d'uso non compatibili" come insieme delle attività non compatibili (ai sensi dell'articolo 51 1bis della L.R. 12/2005) con il Sistema Urbanistico, in conseguenza dei prevedibili impatti sul traffico, sull'ambiente, sul rumore, sul paesaggio, sulla sicurezza, sulla salute, sulla tutela dei beni storico-artistici che caratterizzano lo specifico Sistema Urbanistico. Le destinazioni non esplicitamente escluse sono sempre ammesse.
5. Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole, le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:
   - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente e secondo indicato nel singolo sistema urbanistico);
   - ufficio connesso ad attività commerciale;

- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo ed eventuale attività commerciale di vendita di accessori sportivi nel limite del negozio di vicinato;
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente.

6. La funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari né in termini di usi né in termini percentuali, in quanto le funzioni connesse - pur consentendo usi diversi - rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale. Non è quindi consentito ampliare la quota di funzioni connesse oltre ai limiti stabiliti al successivo comma.
7. La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:
   - venga ad occupare una porzione superiore al 15 % del volume o della SL complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
   - le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.
8. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.
9. Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste all'articolo 9 comma 3 delle presenti Nta, quando presentino analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi, di infrastrutture per la mobilità e sostenibilità ambientale.
10. Con cadenza biennale l'Amministrazione Comunale può delineare un bilancio delle funzioni insediate e delle tendenze insediative in atto. A seguito di tale bilancio di verifica, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso complementari e dei limiti dimensionali delle singole attività insediabili nei diversi sistemi urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove attività manifestatesi nella realtà socio-economica, specificando e precisando la relativa normativa urbanistica, con espresso riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità. Tale aggiornamento ed adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica da approvarsi secondo le procedure stabilite dalla L.R. 12/2005 e s.m. e i..

10.1 Sistema Urbanistico Residenziale

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera a) Residenziale
2. **Destinazioni d'uso complementari**, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico:
   - le pertinenze funzionali alla residenza quali autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.
   - servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, servizi privati alla persona, casa del commiato;
   - associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
   - pubblici esercizi;
   - teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
   - commercio al minuto e magazzini funzionalmente connessi, per una SL non superiore alla superficie di vendita;
   - attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
   - autorimesse pubbliche e private;
   - ricettivo, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
   - uffici pubblici, uffici privati e studi professionali, secondo i limiti dimensionali per le singole unità eventualmente definiti nei diversi ambiti del Sistema Urbanistico;
   - centri di formazione e scuole private;
   - artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere Superficie Lorda (SL) superiore a m^2 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT;
   - attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc…);
   - i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano:
   - attività di produzione industriale;
   - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
   - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
   - attività agricole estensive (salvo dove esplicitamente indicato negli elaborati del Piano delle Regole) e di allevamento degli animali;
   - depositi di materiali a cielo aperto;
   - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
   - discoteche;
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

10.2 Sistema Urbanistico secondario della produzione

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera ba) produttivo industriale e artigianale
2. **Destinazioni d'uso complementari**, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico:
   - produzione di prototipi, di beni e servizi;
   - laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
   - attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
   - attività terziarie, direzionali, di ricerca;
   - terziario di servizio all'impresa,
   - attrezzature e servizi per gli addetti, mense, asili nido aziendali;
   - attrezzature per l'autotrasporto;
   - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
   - impianti tecnologici.
   - attività professionali;
   - artigianato di servizio;
   - attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
   - attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
   - ospitalità per addetti e clienti.
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano:
   - destinazione residenziale;
   - commercio nelle diverse forme;
   - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
   - attività paracommerciali non a servizio delle attività di impresa;
   - attività turistico–ricettive;
   - servizi pubblici e privati non direttamente correlati all'attività produttiva diversi da quelli indicati al comma 2;
   - attività agricole e di allevamento degli animali.
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche con SL superiore a 5.000 m^2
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - depositi di materiali a cielo aperto, salvo diverse disposizioni nelle norme d'Ambito.

10.2.1 Sottosistema Urbanistico della produzione mista

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera ba) produttivo industriale e artigianale
2. **Destinazioni d'uso complementari,** fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico**:**
   - attività terziarie, direzionali, di ricerca;
   - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
   - terziario di servizio all'impresa,
   - commercio al dettaglio con esclusione delle medie e grandi superfici di vendita;
   - attività paracommerciali;
   - attrezzature e servizi per gli addetti, mense, asili nido aziendali;
   - attività professionali;
   - artigianato di servizio;
   - attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
   - attività turistico–ricettive;
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito**:**
   - destinazione residenziale;
   - commercio in forma di media e grande superficie di vendita;
   - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
   - servizi pubblici e privati non direttamente correlati all'attività produttiva;
   - attività agricole e di allevamento degli animali.
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - depositi di materiali a cielo aperto;

10.3 Sistema Urbanistico terziario e del commercio

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera c) commerciale
2. **Destinazioni d'uso complementari**, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico:
   - attività commerciali, anche medie e grandi superfici di vendita dove esplicitamente indicato, centri commerciali, e magazzini connessi, secondo le definizioni d cui alla legislazione vigente;
   - strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento, lo sport, il fitness e il tempo libero;
   - attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.
   - attività terziarie, direzionali;
   - artigianato di servizio, attività paracommerciali;
   - commercio di vicinato
   - cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
   - attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
   - servizi pubblici e privati;
   - attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
   - residenza speciale collettiva – residence;
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano:
   - attività di produzione industriale;
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
   - stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche
   - depositi di materiali a cielo aperto;
   - destinazione residenziale ordinaria;
   - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
   - attività agricole e di allevamento degli animali.

10.4 Sistema Urbanistico turistico ricettivo

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera a-bis) turistico-ricettiva
2. **Destinazioni d'uso complementari** fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico:
   - Attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati;
   - Attività fieristiche e congressuali;
   - attività terziarie, direzionali;
   - commercio di vicinato, non in forma di centro commerciale;
   - artigianato di servizio, attività paracommerciali;
   - teatri, locali di svago e attività per il tempo libero;
   - attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
   - servizi pubblici e privati;
   - attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
   - residenza speciale collettiva – residence;
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni,** salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito:
   - attività di produzione;
   - destinazione residenziale ordinaria;
   - residenza convenzionata
   - attività commerciali di media e grande superficie di vendita, centri commerciali,
   - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
   - stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche
   - depositi di materiali a cielo aperto;
   - attività agricole e di allevamento degli animali.

10.5 Sistema ambientale - agricolo

1. **Destinazione d'uso principale** (articolo 9 comma 3 delle presenti Nta lettera d) rurale
2. **Destinazioni d'uso complementari** fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme per i diversi ambiti del Sistema Urbanistico:
   - agricola, agricola di tutela ambientale paesistica;
   - esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature;
   - l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
   - servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.
   - insediamento di esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
   - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
   - residenza ordinaria non connessa all'attività agricola solo in edifici esistenti dove consentito negli elaborati di PGT;
   - stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale.
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito:
   - nuovi insediamenti residenziali non destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
   - destinazioni secondarie di produzione ordinaria e di produzione moderna;
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
   - attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
   - scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
   - ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi
   - la produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola.

10.6 Sistema Urbanistico dei servizi

1. **Destinazione d'uso principale**: servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate nel Piano dei Servizi;
2. **Destinazioni d'uso complementari** fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle nta del Piano dei Servizi:
   - impianti tecnologici.
   - residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
   - residenza del personale di custodia;
   - edilizia residenziale pubblica;
   - social housing
   - commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitati a fini solidali o direttamente afferenti, per tipologia, al servizio o a supporto della fruizione dello stesso.
   - attività agricole non economiche, finalizzate alla salvaguardia ambientale con tecniche di agricoltura biologica e tradizionale (coltivazione diretta di orti, frutta, piccoli frutti ecc…);
3. **Sono escluse le seguenti destinazioni**, salvo diverse specifiche condizioni esplicitate nelle norme del singolo ambito:
   - la residenza ordinaria non pubblica o non sociale;
   - le attività produttive;
   - il commercio non direttamente afferente al servizio, ogni attività in forma di media e granda superficie di vendita;
   - commercio all'ingrosso, cash&carry.
   - Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli, fatti salvi gli impianti connessi a servizi pubblici.
   - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

11 Mutamento di destinazione d'uso

1. I mutamenti d'uso sono regolati dal capo V della L.R. 12/2005, con le precisazioni di cui al presente articolo. Al fine della dotazione di servizi costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 3 dell'art. 9 delle presenti Nta.
2. I beni culturali non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi determinano in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
4. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
5. Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.
6. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.
7. Qualora il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere comporti un aumento del carico relazionale, esso è subordinato al reperimento di parcheggi privati stabiliti secondo quanto stabilito dall'articolo 12.1 delle presenti norme, riferito alla nuova destinazione.

12 Aree per parcheggio privato

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ad autorimessa a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare. Di questi il 50% può essere localizzato sul suolo come "posto macchina".
2. In caso di abitazioni esistenti prive di autorimesse pertinenziali, queste potranno essere costruite in deroga agli indici di zona fino ad un massimo di mq. 25 lordi per unità immobiliare purché con altezza netta interna inferiore a m 2.50; quando previste fuori terra, la volumetria necessaria alla loro costruzione dovrà assorbire e sostituire quella eventualmente esistente sul lotto quali baracche o edifici o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.
3. Tali costruzioni dovranno essere accorpate agli edifici principali oppure realizzate a confine anche in aderenza ad altri fabbricati accessori esistenti su fondi contermini, purché distanti almeno m. 5 dagli edifici principali delle proprietà confinanti.
4. Al fine di tutelare il paesaggio urbano, il decoro del contesto sociale e architettonico, nonché salvaguardare e promuovere l'identità e la cultura locale, nel Centro e nei Nuclei storici non possono essere adibiti ad autorimessa i vani siti a piano terreno collocati sui fronti edificati urbani e aventi disimpegno diretto su spazio pubblico, qualora tali interventi comportino opere edilizie.
5. Eventuali nuove autorimesse in Centro e nei Nuclei storici dovranno rispettare le specifiche norme di cui all'art. Capo VI delle Nta e quanto indicato nelle schede degli interventi nel Centro e nei Nuclei storici.
6. La costruzione di autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se collocate a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni del Sindaco; se costruite entro le fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

12.1 Equilibrio del carico relazionale.

1. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del Carico Urbanistico rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SL aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

destinazione	***carico relazionale***
▪ residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto)
▪ terziario direzionale	1 posto auto / 100 m^2 di SL
▪ esercizi commerciali di vicinato inteso quale "*servizio di prossimità*" con SV inferiore a 150 mq	nessuna richiesta
▪ altro commerciale	1 posto auto / 50 m^2 di SL
▪ artigianato di servizio	1 posto auto / 150 m^2 di SL
▪ produzione ordinaria	1 posto auto / 300 m^2 di SL (con esclusione delle aree di magazzino)

esercizi pubblici:

▪ alberghi, motels, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 50 m^2 di SL
▪ discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 m^2 di SL
▪ servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 m^2 di SL

2. La dotazione aggiuntiva conseguente all'applicazione degli indici sopraindicati non si applica in caso di piani attuativi, atti di programmazione negoziata, permessi di costruire convenzionati in quanto già assolta attraverso la cessione o la destinazione ad uso pubblico di aree per servizi.
3. Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree entro un'adeguata distanza pedonale; tale disponibilità potrà anche essere verificata eventualmente in autorimesse o parcheggi interrati purché convenzionati, o tramite la predisposizione di una offerta di mobilità alternativa (auto a chiamata, car sharing o simili).
4. Al fine di incentivarne il recupero e la rigenerazione, il presente articolo 12.1 non si applica agli interventi nel Centro e dei nuclei storici.
5. Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
6. In caso di interventi minimi nelle destinazioni non residenziali, con SL inferiore a quanto indicato nella tabella di cui al comma 1 comportante frazioni di posto auto, è da prevedersi la monetizzazione delle superfici risultanti con i criteri indicati al successivo comma 15.
7. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Nta; dovranno comunque essere rispettate eventuali più restrittive disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
8. Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso, per le destinazioni che prevedano afflusso di utenti o clienti tali parcheggi devono essere aperti e direttamente accessibili a detti utenti.
9. I parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non generare pericolo o disagio per il traffico.
10. I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere dotati di idonee pavimentazioni con specifica attenzione alla possibilità di realizzare soluzioni permeabili e completati con idonea segnaletica stradale.
11. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati di cui al presente articolo compete ai relativi proprietari.
12. Nella realizzazione degli spazi relativi ai parcheggi accessibili agli utenti debbono essere messe a dimora, in accordo con il comune, essenze arboree, in quantità adeguata (almeno 1 ogni 4 posti auto), in caso di provata impossibilità o in ragione di una più idonea sistemazione paesaggistica l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio. L'onere della fornitura e messa a dimora delle piante è carico del richiedente il titolo edilizio.
13. Nella realizzazione degli spazi di sosta privati esterni deve essere rispettato il patrimonio arboreo di pregio esistente.
14. Le aree di parcheggio di cui al presente articolo, a servizio delle attività produttive e delle attrezzature commerciali, possono essere realizzate sulle coperture dei fabbricati purché raggiungibili con rampe a norma.
15. Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

Capo V Disciplina dei Sistemi Urbanistici

13 Sistema Urbanistico Residenziale

1. La destinazione d'uso principale (residenziale) e quelle complementari sono indicate all'articolo 5.1 delle presenti Nta.
2. Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in sei specifici ambiti:
   - Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;
   - Ambiti di pregio tipomorfologico
   - Ambito residenziale di consolidamento
   - Ambiti residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
   - Ambiti con planivolumetrico definito;
   - Residenziale in giardini privati di pregio
   - Aree ad incremento volumetrico convenzionato

1. Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo XII delle presenti norme.
2. Negli ambiti del Sistema Urbanistico Residenziale, la destinazione ricettiva può essere estesa al 100% della volumetria dell'edificio o complesso edilizio, purché vengano rispettate le norme sul carico relazionale di cui all'articolo 7.1 delle presenti Nta e le prescrizioni del Piano dei Servizi.
3. Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.
4. Qualora, in caso di intervento edilizio di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale.
5. La realizzazione della fascia di cui al comma precedente è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che viene a determinare il rapporto problematico tra i diversi ambiti. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio o di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, sulla base di specifico studio da effettuarsi da parte del richiedente il titolo edilizio sottoposto al parere del Comune o di ARPA nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

13.1 Disposizioni generali per i sottotetti

1. Le norme riferite al recupero dei sottotetti sono regolate dal Titolo IV Capo I della L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'articolo 65 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni contenute al Titolo IV Capo I (art. 63, 64, 65) della L.R. 11.3.2005 n. 12 come modificata dalla L.R. 27.12.2005 n. 20, secondo quanto determinato al seguente comma.
3. La realizzazione di nuove unità immobiliari mediante interventi di recupero dei sottotetti, su tutto il territorio comunale ove tali interventi siano consentiti, è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.e i..
4. In caso di impossibilità tecnica dimostrata di reperimento delle superfici a parcheggio, è facoltà della Amministrazione comunale ammettere la monetizzazione delle superfici a parcheggio non reperite.
5. Le norme del Piano delle Regole individuano esplicitamente le zone e gli ambiti entro i quali non sono ammessi interventi di sopralzo finalizzati alla realizzazione di sottotetti.

13.2 Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;

1. Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico così come individuato negli elaborati di PGT.
2. La regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti al Capo VI delle presenti norme e dettagliati nelle schede di ricognizione dei nuclei storici.
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.
4. Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente declinate al fine di evitare possibili danni al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, all'ambiente ed al paesaggio urbano, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché alla salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale:
   - Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SL superiore a 250 m2.
   - l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della SL dell'edificio o complesso edilizio interessato non può essere attivato con intervento edilizio diretto, è comunque fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota.
   - Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti problematici riferiti alla qualità dell'ambiente (quali emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc…).
   - Al fine di tutelare il paesaggio urbano, il decoro del contesto sociale e architettonico, nonché salvaguardare e promuovere l'identità e la cultura locale, nel Centro e nei Nuclei storici non possono essere adibiti ad autorimessa i vani siti a piano terreno - in origine, a titolo esemplificativo attività commerciali o residenza - collocati sui fronti edificati urbani e aventi disimpegno diretto su spazio pubblico.
   - Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.
   - Sono inoltre escluse: il produttivo in forma tradizionale; le stazioni di erogazione di carburanti e di lavaggio; i depositi e i magazzini con SL superiore a 150 m2, le discoteche; le sale da gioco.
5. Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo XII delle presenti norme.
6. I fabbricati non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.
7. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.

13.3 Ambiti di pregio tipomorfologico

1. L'edificazione presente in questi ambiti è caratterizzata da un impianto morfologico e dalla presenza di tipologie ricorrenti e riconoscibili connesse con la formazione originaria dell'insediamento.
2. L'edificazione più recente ha in parte contraddetto l'omogeneità tipologica di questa zona inserendo superfetazioni e edifici incongrui. Il PGT opera per consolidare e valorizzare i caratteri tipologici che contraddistinguono la zona.
3. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ampliamento in caso di possibilità di elevazione e di allineamento planialtimetrico.
4. Salvo dove sia diversamente indicato, è consentito il recupero dei sottotetti esistenti che presentano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite ai gradi di intervento. In termini generali, nel caso di cortine continue non è consentito il sopralzo delle quote di gronda se non volto esclusivamente alla costituzione di allineamento con il fabbricato adiacente. Nel caso di cortine continue non è altresì consentito l'ampliamento planimetrico se non volto esclusivamente alla costituzione di allineamento con i volumi del fabbricato adiacente legittimamente autorizzati alla data di approvazione del PGT.
5. Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia i singoli fabbricati che, al fine della ricomposizione della continuità della cortina, possono essere elevati di un solo piano agibile al fine di raggiungere le quote di gronda dei fabbricati adiacenti.
6. Tutti gli interventi, compresa l'utilizzazione dei sottotetti, sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme.
7. I fabbricati non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere ricondotte alla compatibilità con le presenti norme.
8. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti volta al ripristino dei caratteri originari della facciata, in termini compositivi, materici e cromatici.
9. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) purché totalmente interrati.
10. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.
11. Negli ambiti residenziali di pregio tipomorfologico non è consentito l'utilizzo tappezzanti non naturali o piante artificiali in materiale plastico o simili al fine di realizzare partizioni o altro, atti a schermare la proprietà.

13.4 Ambiti Residenziali di consolidamento

1. Comprende gli ambiti consolidati del territorio, oggetto di interventi prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.
2. Negli ambiti residenziali di consolidamento dei tessuti esistenti gli interventi hanno come obiettivo il riordino dei tessuti urbani nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici esistenti.
3. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

4. Negli ambiti residenziali di consolidamento sono ammessi in genere gli interventi mediante titolo edilizio diretto, salvo il caso di cui al comma 5, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
   - IF 1,00 mc/mq
   - IC 35 %
   - IO 60 %
   - Dc, De, Ds vedi art. 5
   - H max = 10,50 m
5. In caso di ST superiore a 2.000 m2, ad esclusione dei lotti già edificati di qualsiasi ST aventi residua capacità volumetrica VU inferiore a 2.000 m3, l'attuazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato; a tale fine la verifica della ST viene effettuata con riferimento alle singole proprietà catastali, nell'ambito della medesima proprietà gli interventi dovranno essere attuati con Permesso di costruire convenzionato anche in caso di intervento frazionato per entità inferiori ai 2000 mq.
6. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.
7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatto salvo quanto indicato all'art.Capo IX 32.
8. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere ricondotte alla compatibilità con le delle presenti norme.
9. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

13.5 Ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

10. Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro, salvo dove diversamente esplicitato; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.
11. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi che fossero eventualmente individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.
12. Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti all'ambito residenziale di consolidamento sono i seguenti. Ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme degli Ambiti Residenziale di consolidamento di cui all'articolo 13.4:

13.5.1 Ambito A:

- ST indicativa: 1.280 mq
- Volume edificabile VU: 1.500 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
2. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto.

13.5.2 Ambito B:

- ST indicativa: 2.960 mq
- Volume edificabile VU: 2.960 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
2. L'intervento deve altresì concorrere alla realizzazione del tratto di circonvallazione di Locate nonché alla sistemazione dei percorsi ciclopedonali afferenti all'ambito.
3. Il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.
4. Gli eventuali nuovi volumi devono essere collocati all'esterno delle aree a pericolosità elevata e media determinate dal PGRA. Il progetto deve rispettare le norme per la componente geologica ed idraulica ed evitare la formazione aree suscettibili di rischio idraulico. Non potrà essere prevista la pesenza di persone nei locali interrati o seminterrati.

13.5.3 Ambito C:

- ST indicativa: 3.450 mq
- Volume edificabile VU: pari all'esistente
- H max = pari all'esistente

1. In caso di cambio d'uso, l'intervento deve prevedere le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
2. La realizzazione di una RSA o assimilabile non è soggetta alla individuazione di aree per servizi qualora convenzionata con il Comune di Ponte San Pietro; devono comunque essere rispettate le dotazioni previste dall'articolo Capo IV 12.1 delle presenti Nta.
3. La realizzazione di una RSA è sottoposta alle norme igienico sanitarie vigenti e devono essere effettuate le necessarie verifiche sul clima acustico.

13.5.4 Ambito D:

- ST indicativa: 2.360 mq
- Volume edificabile VU: 2.360 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
2. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita delle aree finalizzate alla realizzazione del tratto di viario di completamento della circonvallazione di Locate, ancorché esterne al perimetro d'Ambito.
3. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto.

13.5.5 Ambito E:

- ST indicativa: 4.920 mq
- Volume edificabile VU: 8.000 mc
- H max = 13,50 m.

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.

13.5.6 Ambito F:

- ST indicativa: 1.240 mq
- Volume edificabile VU: 1.500 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi. Deve essere garantita la formazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblica della superficie di almeno 500 mq.

13.5.7 Ambito G:

- ST indicativa: 2.980 mq
- Volume edificabile VU: 3.000 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.
2. Lungo via Milano le aree fondiarie devono essere arretrate di almeno 20 m al fine di assicurare una idonea fascia a verde profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la piantumazione o la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tale aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.
3. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto.

13.5.8 Ambito I:

- ST indicativa: 15.050 mq

1. L'attuazione dell'ambito è subordinata a Piano Attuativo; per lo stesso si confermano i contenuti della convenzione 03.02.2005 e successive modifiche approvate dal Consiglio Comunale con DCC 46 del 26.11.2012.

13.5.9 Ambito M:

- ST indicativa: 1.280 mq
- Volume edificabile VU: 1.400 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.
2. È ammesso il recupero delle SL esistenti, in alternativa sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione; in tale caso il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.

13.5.10 Ambito N:

- ST indicativa: 2.350 mq
- Volume edificabile VU: 2.800 mc
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.
2. È ammesso il recupero delle SL esistenti, in alternativa sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione; in tale caso il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.

13.5.11 Ambito O:

- ST indicativa: 650 mq

1. È consentito, anche tramite intervento diretto non convenzionato, il sopralzo di un piano del fabbricato esistente, a parità di superficie coperta SCOP.
2. È consentita, in alternativa, la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con incremento volumetrico VU di 300 mc, questo intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato; deve comunque essere rispettato l'indice IPF di zona.

13.5.12 Ambito S:

- ST indicativa: 665 mq
- Volume edificabile VU: pari all'esistente
- H max = non superiore all'esistente

1. L'intervento è subordinato a Piano di Recupero o a PII finalizzato alla riqualificazione del sistema urbano di Piazza della Libertà/via Moioli; a tale fine, pur essendo da prevedere una sua attuazione autonoma, l'intervento dovrà fare riferimento ad un masterplan organico di riorganizzazione della piazza e delle aree pubbliche, predisposto in forma concertata con l'Amministrazione Comunale. L'intervento dovrà concorrere economicamente alla redazione del masterplan richiamato e alla sistemazione degli spazi pubblici e alla formazione di spazi interrati per la sosta pubblica e privata qualora individuati nel progetto generale di riassetto delle aree.
2. L'ambito ricade in zona di rispetto di pozzo ad uso potabile acquedottistico.
3. In assenza di Piano attuativo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento conservativo.
4. Ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2205, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, anche in deroga al PGT.
5. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005. Il Comune nella convenzione definisce le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, da individuarsi nel quadro del progetto generale di riassetto delle aree. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

13.5.13 Ambito T:

- ST indicativa: 2.300 mq
- Volume edificabile VU: pari all'esistente
- H max = non superiore all'esistente

1. L'intervento è subordinato a Piano di Recupero o a PII finalizzato alla riqualificazione del sistema urbano di Piazza della Libertà/via Moioli; a tale fine, pur essendo da prevedere una sua attuazione autonoma, l'intervento dovrà fare riferimento ad un masterplan organico di riorganizzazione della piazza e delle aree pubbliche, predisposto in forma concertata con l'Amministrazione Comunale. L'intervento dovrà concorrere economicamente alla redazione del masterplan richiamato e alla sistemazione degli spazi pubblici e alla formazione di spazi interrati per la sosta pubblica e privata qualora individuati nel progetto generale di riassetto delle aree.
2. L'ambito ricade in zona di rispetto di pozzo ad uso potabile acquedottistico.
3. In assenza di Piano attuativo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento conservativo.
4. Ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2205, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, anche in deroga al PGT.
5. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005. Il Comune nella convenzione definisce le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, da individuarsi nel quadro del progetto generale di riassetto delle aree. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

13.5.14 Ambito U:

- ST indicativa: 3.340 mq
- Volume edificabile VU: 2.100 mc
- IC 35 %
- IPF 50 %
- H max = 10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.
2. Lungo via Milano deve le aree fondiarie devono essere arretrate di almeno 20 m al fine di assicurare una idonea fascia a verde profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la piantumazione o la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tali aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.
3. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto.

13.6 Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito

1. Comprende gli ambiti e i complessi urbanistici consolidati, realizzati in tempi recenti a seguito di un piano urbanistico esecutivo o in attuazione di un progetto coordinato, per i quali l'assetto planivolumetrico e la distribuzione degli spazi aperti e per servizi risultano controllati e riconoscibili.
2. Rientrano in questa fattispecie anche i Piani Attuativi in corso di realizzazione, adottati e convenzionati.
3. Per questi ambiti l'obiettivo di PGT è la salvaguardia dell'equilibrio dell'insediamento nella forma attuale e la valorizzazione della qualità delle aree di verde pertinenziale.
4. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, il completamento degli interventi previsti nella convenzione urbanistica, a parità di indici urbanistici esistenti e/o previsti nel Piano Attuativo.
5. In tali ambiti non è ammesso il sopralzo con lo scopo di incrementare le superfici di sottotetto con caratteri di agibilità.
6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche e di sistemazione delle aree aperte e dei servizi coerenti e coordinate rispetto all'assetto previsto dal progetto o dal Piano Attuativo di riferimento.
7. Non è ammessa in alcun ambito la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le costruzioni accessorie previste dall'art. Capo IX 32, le piscine scoperte e le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.
8. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto, sulle aree soggette a tale tutela sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.
9. L'individuazione effettuata negli elaborati del Piano delle Regole degli ambiti con planivolumetrico determinato non costituisce un regesto completo dei piani attuativi in vigore: sono comunque fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole o non evidenziati negli elaborati grafici di PGT.

13.7 Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale

1. Le tavole del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che, qualora anche non soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una dotazione arborea o una superficie a verde meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.
2. Se non diversamente indicato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edifici esistenti.
3. IPF min 70% calcolato sulle sole aree scoperte; devono comunque essere rispettate le quantità minime previste all'articolo Capo II 5.10 comma 2 delle presenti norme.
4. E' ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti (VU) e delle superfici coperte esistenti sino al 10% laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione degli strumenti urbanistici generali previgenti; gli interventi di ampliamento non possono superare l'altezza degli edifici esistenti Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc…), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

5. In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento. L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.
6. Nel Centro e dei nuclei storici gli interventi ammessi sono regolati dalle specifiche norme di dettaglio riportate al 0in tali aree il progetto dovrà documentare l'evoluzione storica degli edifici e del giardino con il relativo impianto arboreo.
7. Nelle zone per Giardini privati di pregio o di valore ambientale, quando non soggette al criterio della conservazione nel Centro Storico e non interessate da altri vincoli di inedificabilità, è ammessa, in deroga al limite IPF di ambito, la realizzazione di autorimesse private pertinenziali nel limite massimo di $1m^2/10\ m^3$ calcolato rispetto al VU dei fabbricati principali esistenti, devono comunque essere rispettati i minimi minime previste all'articolo Capo II 5.10 comma 2 delle presenti norme. L'eventuale realizzazione delle autorimesse deve prevedere almeno 40 cm di coltre vegetale, il mantenimento della quota originale del piano campagna per l'estradosso comprensivo della coltre vegetale sulla base di una relazione di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc…).

13.8 Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

1. Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro, salvo dove diversamente esplicitato; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.
2. Per i seguenti ambiti, ove non diversamente precisato, si applicano le norme degli ambiti di giardini privati di pregio e valore ambientale di cui all'art. 13.7:

13.8.1 Ambito L:

- ST indicativa: 15.020 m2
- Volumetria edificabile VU: 8.000 m3
- H max = 8,50 m
- IC = 15%
- IPF min = 70%
- Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5

1. L'attuazione dell'ambito è subordinata a Piano Attuativo
2. La tipologia edilizia e l'assetto insediativo dovranno essere coerenti con i caratteri del contesto; è esclusa la tipologia a schiera.
3. Il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.
4. Si ribadiscono, per l'ambito, le prescrizioni riferite alla tutela del patrimonio arboreo richiamate all'articolo 13.7.
5. Al fine di assicurare l'adeguato perseguimento degli obiettivi indicati l'intervento è sottoposto al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

13.8.2 Ambito P:

- ST indicativa: 11.715 m2

1. L'attuazione dell'ambito è subordinata a Piano Attuativo; per lo stesso si confermano i contenuti della convenzione 03.02.2005 e successive modifiche approvate dal Consiglio Comunale con DCC 41 del 21.12.2019
2. La tipologia edilizia e l'assetto insediativo dovranno essere coerenti con i caratteri del contesto; è esclusa la tipologia a schiera.
3. Il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.
4. Si ribadiscono, per l'ambito, le prescrizioni riferite alla tutela del patrimonio arboreo richiamate all'articolo 13.7.
5. Al fine di assicurare l'adeguato perseguimento degli obiettivi indicati l'intervento è sottoposto al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

13.8.3 Ambito Q:

- ST indicativa: 14.250 mq
- Volume edificabile VU: 7.125 mc
- H max = 8,50 m
- IC = 20%
- IPF min = 60%
- Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5

1. L'intervento è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo
2. L'intervento di nuova edificazione deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree secondo quanto previsto nel Piano dei servizi.
3. Il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti eventualmente confermati.
4. Il progetto dovrà porre specifica attenzione al rapporto con il torrente Quisa, assicurando una prima fascia verso l'alveo della ampiezza non inferiore a 20 m di verde filtrante profondo trattata come verde ecologico.
5. Dovranno essere preventivamente verificare le condizioni di fattibilità dello studio Geologico formante parte integrante del PGT.
6. Si ribadiscono, per l'ambito, le prescrizioni riferite alla tutela del patrimonio arboreo richiamate all'articolo 13.7.
7. Al fine di assicurare l'adeguato perseguimento degli obiettivi indicati l'intervento è sottoposto al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

13.8.4 Ambito R:

- ST indicativa: 11.050 mq
- Volume edificabile VU: 3.000 mc
- H max = 8,50 m
- IC = 20%
- IPF min = 70%
- Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5

1. Il volume edificabile è comprensivo dei volumi esistenti confermati.
2. Il progetto dovrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti di pregio nonché il restauro dei muri perimetrali di valore storico documentario; l'intervento di nuova edificazione dovrà essere contiguo ai

fabbricati esistenti oggetto di recupero e dovrà porre specifica attenzione alla tutela del patrimonio arboreo di pregio esistente; a tale fine dovrà essere predisposto, contestualmente alla presentazione della proposta di permesso di costruire convenzionato, un progetto paesaggistico delle aree a verde corredato da una relazione agronomica e da uno specifico rilievo degli alberi esistenti effettuato da un esperto del settore (agronomo, botanico, ecc…).

3. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree secondo quanto previsto nel Piano dei servizi.
4. Si ribadiscono, per l'ambito, le prescrizioni riferite alla tutela del patrimonio arboreo richiamate all'articolo 13.7.
5. Al fine di assicurare l'adeguato perseguimento degli obiettivi indicati l'intervento è sottoposto al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

13.8.5 Ambito V:

- ST indicativa: 120 mq
- Volumetria edificabile VU: 130 mc
- H max = 8,50 m
- IC = 20%
- IPF min = 70%
- Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5

1. Il volume edificabile è comprensivo di eventuali volumi esistenti confermati.
2. Il progetto dovrà prevedere la costruzione in aderenza rispetto al fabbricato contiguo esistente. In caso di intervento contestuale di ristrutturazione edilizia Rit. della adiacente unità organica 7 edificio 3 del centro storico i due fabbricati dovranno omologarsi ed integrarsi tipologicamente e per linguaggio architettonico.
3. Pur essendo l'ambito esterno al perimetro del Centro Storico, in considerazione della continuità dell'intervento con i tessuti del Centro Storico di Locate l'intervento è sottoposto al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale finalizzati alla attività florovivaistica

1. Le tavole del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che, qualora anche non soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una dotazione arborea o una superficie a verde meritevole di tutela entro le quali è ammessa l'attività florovivaistica.
2. Se non diversamente indicato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edifici esistenti.
3. È ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti (VU) e delle superfici coperte esistenti sino al 10% laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione degli strumenti urbanistici generali previgenti; gli interventi di ampliamento non possono superare l'altezza degli edifici esistenti.
4. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di serre per l'attività florovivaistica
   - fisse con IC non superiore al 40%
   - mobili nel rispetto dei parametri stabiliti al successivo articolo 17.1.2.
5. all'interno delle serre fisse è consentita la vendita diretta dei prodotti coltivati in loco, con una dimensione non eccedente l'esercizio di vicinato.
6. Nel caso di presenza di esercizio di vicinato devono essere previste le dotazioni di servizi di cui al Piano dei Servizi nonché le dotazioni di parcheggio di cui all'articolo 12 delle presenti Nta

7. Sono fatte salve le attività già in essere regolarmente autorizzate, per le stesse vengono confermate le autorizzazioni commerciali rilasciate e le superfici coperte in atto alla data di adozione della presente revisione del PGT.
8. Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc…), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.
9. In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento. L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.
10. In questi ambiti è fatto divieto di accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; è inoltre fatto divieto di spandimento di concimi chimici, o pesticidi e qualsiasi attività non compatibile con il contesto residenziale entro il quale tali aree sono.
11. Lungo via Milano le aree fondiarie devono essere arretrate di almeno 20 m al fine di assicurare una idonea fascia a verde profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la piantumazione o la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tali aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.

14 Sistema Urbanistico secondario della produzione

1. Il Piano delle Regole articola il sistema secondario della produzione in quattro specifiche zone o ambiti:
   - Ambiti della produzione ordinaria;
   - SUAP Legler
   - Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

14.1 Ambiti della Produzione ordinaria

1. Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 0 delle presenti Nta.
2. Le ditte artigiane negli Ambiti della produzione ordinaria possono destinare una superficie fino al 15% della SL complessiva ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività artigianale principale. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.
3. Negli Ambiti della produzione ordinaria sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.
4. I limiti massimi di edificazione sono:
   - IF 0,7 m^2/m^2 inclusa la quota residenziale consentita
   - IC 60 %
   - IPF 10 %
   - Dc, De, Ds vedi art.Capo II 5
   - H m 12,00 (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste).
5. È consentita la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare ovvero del custode, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza.
6. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SL superiore a m^2 150, conteggiata complessivamente. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.
7. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, di SL superiore a 2.000 m^2, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite SCIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'articolo Capo III 6 nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi.
8. Al fine del calcolo dell'Indice di Copertura IC e della SL disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.
9. Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SL esistente, regolarmente assentita, senza riduzione della SP, subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o SCIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.
10. I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo di nuova previsione individuato dal Piano delle Regole o attivato su proposta dei privati, con esclusione degli interventi

ricadenti negli Ambiti di Trasformazione Strategici per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

11. Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite dal Piano dei Servizi.
12. Per le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" eventualmente esistenti alla data di adozione del PGT sono confermate anche se in contrasto con le destinazioni ammesse dall'articolo 0 sino a cessazione dell'attività; per tali insediamenti sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ad esclusione della aree per le quali il PGT stabilisce norme specifiche più restrittive.

14.1.1 Incentivi per l'ammodernamento tecnologico

1. Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate precedentemente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, in caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale è ammesso, fatti salvi i restanti parametri, il raggiungimento dei seguenti parametri premiali:
   - IF = 0,85 m^2/m^2
   - IC = 65 %
2. Nel rispetto delle seguenti condizioni:
   - sia reperita la quota di parcheggi riferita all'intero lotto;
   - la convenzione preveda la realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale, attraverso interventi diretti sugli elementi fisici del lotto o delle aree circostanti e/o sui processi produttivi dell'insediamento, miranti alla riduzione delle emissioni inquinanti, al contenimento dei consumi energetici e all'inserimento paesaggistico, con raggiungimento di parametri migliorativi rispetto ai minimi di legge, il cui costo documentato sia commisurato al valore dell'incremento di SL eccedente i limiti consentiti degli indici ordinari;
   - sia registrato e trascritto sull'intero complesso un vincolo di destinazione industriale e artigianale della durata di 10 anni.
3. Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole. L'attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo potrà essere sostituita da un permesso di costruzione convenzionato corredato di tutti i contenuti indicati per il Piano Attuativo, anche in termini di dotazione di servizi.
4. Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati (art. Capo IV 12), il volume è calcolato considerando l'Altezza Urbanistica AU con un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3,00 metri.
5. Negli Ambiti di di produttivo ordinaria è ammissibile la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di soppalchi non agibili di altezza non superiore a m 2,50, anche in deroga all'indice fondiario (IF).
6. Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi

di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

7. Qualora, in caso di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora i lotti a destinazione produttiva risultino localizzati in fregio a strade extraurbane e urbane di quartiere, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale.
8. La realizzazione di detta fascia è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che viene a determinare il rapporto problematico tra i differenti ambiti. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio o degli eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, sulla base di specifico studio da effettuarsi da parte del richiedente il titolo edilizio sottoposto al parere del Comune o di ARPA nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.
9. I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato; nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione residenziale o lungo la pubblica via, la permanenza di tali depositi è subordinata alla realizzazione della fascia di salvaguardia ambientale di cui ai commi precedenti.
10. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.
11. Negli Ambiti della produzione ordinaria almeno il 20% dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio deve essere destinato a verde con piante d'alto fusto, al fine di costituire quinte filtranti e di mascheramento.
12. Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti alla zona rurale dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti agricoli dovrà essere prevista la formazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
13. Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe nel rispetto del RR 7/2017 e s. m. e i.. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.
14. Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.
15. L'atto autorizzativo può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.
16. Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

14.1 SUAP ex Legler

1. L'attuazione degli interventi segue quanto previsto con la procedura SUAP e le connesse varianti di PGT approvate con DCC 20 del 20/04/2016 e con DCC 22 del 09/07/2019, recepite in toto dalla presente variante generale del PGT.

14.2 Ambiti della Produzione ordinaria soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

1. Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro, salvo dove diversamente esplicitato; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.
2. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi che fossero eventualmente individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.
3. Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti alla zona residenziale di consolidamento sono i seguenti. Ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme degli Ambiti della Produzione ordinaria di cui all'articolo 14.1.

14.2.1 Ambito H:

- ST indicativa: 20.024 mq
- SL: 3.500 mq

1. L'intervento è subordinato a Piano Attuativo.
2. La SL edificabile è comprensiva della SL dei fabbricati esistenti eventualmente confermati.
3. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
4. L'inserimento dei fabbricati dovrà garantire la continuità della rete ecologica.

14.2.2 Ambito J:

- ST indicativa: 9.070 mq

1. L'Ambito è individuato dal PGRA come aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H). Per tali si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI (art. 29);
2. In coerenza con le disposizioni vigenti di cui alla d.g.r. IX/2616/2011, per le aree classificate a pericolosità P3/H sussistono gravi limitazioni all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso. Sono pertanto da applicare le limitazioni e prescrizioni relative alla classe 4 di fattibilità geologica.
3. Sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio.
4. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/01, senza aumento di superficie o volume, senza

cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.

5. Sono consentiti gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
6. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

14.3 Sottosistema della produzione mista: Ambito produttivo misto

1. Destinazioni d'uso come indicato all'articolo Capo IV 10.2.1 delle presenti NtA.
2. Le attività produttive collocate negli Ambiti produttivi misti possono destinare una superficie fino al 15% della SL complessiva ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività produttiva principale.
3. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali. In ogni caso la superficie di vendita non potrà superare i 150 mq.
4. Negli Ambiti produttivi misti sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.
5. I limiti massimi di edificazione sono:
   - IF 0,7 mq/mq inclusa la porzione residenziale
   - di cui IF max riferito alla porzione commerciale 0,2 mq/mq
   - IC 60 %
   - IPF 10 %
   - Dc, De, Dsvedi art. Capo II 5
   - H m. 10,00 (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste).
6. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, di SL superiore a 2.000 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite SCIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'articolo Capo III 6 nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi.
7. Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SL disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

15 Sistema Urbanistico terziario e del commercio

1. Il Piano delle Regole articola il Sistema Urbanistico terziario e del commercio in specifici ambiti:
   - Ambiti commerciali;
   - Ambito multifunzionale di Briolo
   - Ambito del Centro di Interscambio.
2. Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

15.1 Ambiti commerciali

1. Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 0 delle presenti NtA.
2. Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come ambiti commerciali sono consentiti i completamenti dei lotti inedificati e per i fabbricati esistenti la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.
3. Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo XII delle presenti norme.
4. I limiti massimi di edificazione nella zona commerciale sono:
   - IF 0,8 mq/mq,
   - IC 60%
   - IPF 10 %
   - Dc, De, Ds vedi art 5
   - H m 9
5. Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SL disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.
6. E' altresì ammessa la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del custode, da computarsi nell'indice di utilizzazione fondiaria, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. In ogni caso alla residenza del custode non potrà essere destinata una SL superiore a mq. 150 mq. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento commerciale e contestualmente o successivamente ad esso.
7. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, di SL superiore a 2.000 mq, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi.
8. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.
9. Le aree di parcheggio all'aperto devono essere adeguatamente alberate prevedendo un albero ogni 4 posti auto. In caso di provata impossibilità o in ragione più idonea sistemazione paesaggistica l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio. L'onere della fornitura e messa a dimora delle piante è carico del richiedente il titolo edilizio.
10. I parcheggi debbono obbligatoriamente essere dotati di idonee pavimentazioni dando la preferenza a soluzioni con fondi permeabili nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.

15.2 Ambito multifunzionale di Briolo

1. Per l'ambito afferente alla zona multifunzionale di Briolo, riferiti al piano di lottizzazione "Briolo-P.A.5" previsto dal PRG in vigore sino alla approvazione del PGT 2012, sono fatti salvi i contenuti delle convenzioni urbanistiche: Rep.N.132209 Racc.30594 del 20.11.2000; Rep. 145791 Racc. 38088 del 9.9.2003, Rep. N. 167152 Racc. 50730 del 24.9.2008.
2. È consentito l'incremento del 20% della superficie coperta SCOP esistente, nel rispetto della dotazione di servizi prevista nelle convenzioni sopra richiamate.

15.3 Ambito del Centro di Interscambio

1. L'attuazione degli interventi segue quanto previsto nel PII interscambio approvato con DCC 9 del 07/04/2017
2. In fase esecutiva deve essere posta cura nella tutela delle relazioni fisiche e visive con il compendio di Villa Mapelli Mozzi a partire da un'adeguata salvaguardia delle aree di filtro, da tutelare e riqualificare sulla scorta di un'adeguata indagine storica e analitica delle aree di pertinenza della villa e del suo paesaggio.

16 Sistema Urbanistico turistico ricettivo

16.1 Ambiti destinati al terziario ricettivo

1. Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 10.4 delle presenti Nta.
2. La destinazione funzionale principale è costituita da attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.
3. Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo XII delle presenti norme.
4. I limiti massimi di edificazione nella zona di terziario ricettivo sono:
   - IF 0,75 mq/mq, inclusa la porzione residenziale
   - IC 50%
   - IPF 10 %
   - Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5
   - H m. 12,50
5. Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SL disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.
6. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, o altro titolo edilizio corredato da atto unilaterale d'obbligo, finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi.
7. Gli insediamenti ricettivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 20% rispetto alla SL regolarmente assentita (è esclusa tale facoltà qualora sia già stata sfruttata nelle precedenti revisioni del PGT), subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, o altro titolo edilizio corredato da atto unilaterale d'obbligo, che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.
8. Sono destinazioni compatibili quelle connesse con attività di servizio e supporto alle strutture ricettive, quali ristoranti, esercizi pubblici, locali di ritrovo, attrezzature sportive all'aperto e indoor, commercio al dettaglio e artigianato di servizio, purché non eccedenti il 30% della SL consentita.
9. È consentita la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare ovvero del custode, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza.
10. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SL superiore a m^2 150, conteggiata complessivamente. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.
11. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico sono soggetti a tutela. Sulle aree soggette a tale tutela è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.
12. Le aree di parcheggio all'aperto devono essere adeguatamente alberate prevedendo un albero ogni 4 posti auto. In caso di provata impossibilità o in ragione più idonea sistemazione paesaggistica l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio. L'onere della fornitura e messa a dimora delle piante è carico del richiedente il titolo edilizio.

13. I parcheggi debbono obbligatoriamente essere dotati di idonee pavimentazioni dando la preferenza a soluzioni con fondi permeabili nel rispetto del vigente Regolamento di Igiene.
14. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

17 Sistema Ambientale – Agricolo

1. Il Piano delle Regole articola il sistema ambientale agricolo in specifici ambiti entro le quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:
   - Ambiti destinati all'agricoltura;
   - Ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
2. Le funzioni compatibili sono precisate nei seguenti articoli

17.1 Ambiti destinati all'agricoltura

1. Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 0 delle presenti NtA.
2. Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.
3. È incompatibile con gli Ambiti destinati all'agricoltura l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione degli ordinari interventi connessi all'attività agricola e alla realizzazione di serre mobili stagionali.

17.1.1 Interventi ammessi

1. Negli Ambiti destinati all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente
2. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
   IF 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
   IF 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
   H 8 m
   Ds, Dc, De vedi art. 2
3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
4. Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti commi sono incrementati del 20 per cento.
5. Al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte

le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

6. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale o regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
7. Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:
   - per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
   - per le serre: 4,00 m
8. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
   a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
   b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
   c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
   d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SL di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
   e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.
9. Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.
10. Le attività florovivaistiche sono consentite in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento.
11. La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare i mq 800.
12. Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carco relazionale per le attività di cui al comma 11 del presente articolo, i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

17.1.2 Serre fisse

1. Per le serre fisse con struttura in muratura o con altre tecnologie costruttive: si applicano gli indici e i rapporti di copertura indicati al precedente art. 17.1.1 ; la loro realizzazione è subordinata all'ottenimento di titolo edilizio.
2. Per tutte le tipologie di serra fissa devono essere verificati i criteri stabiliti dal R.R. 7/2017 e s. m. e i. con riferimento all'invarianza idraulica e idrologica.
3. Il comune esercita il monitoraggio delle aree interessate dalla presenza di serre fisse e mobili ne territorio comunale.

17.1.3 Serre mobili

1. Affinché una serra sia definita come mobile, la stessa deve essere realizzata con materiali prefabbricati amovibili e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie fuori terra, e comunque in modo da consentire la completa rimozione e riutilizzo senza opere di demolizione; l'installazione di tali strutture non deve inoltre comportare alcuna trasformazione permanente del suolo, che, una volta rimossa la struttura, deve presentarsi in condizioni pristine. La coltivazione dovrà avvenire direttamente nel suolo con le normali tecniche agronomiche di coltivazione.
   - Tra le serre mobili si distinguono:
     a) serre stagionali: a tunnel, a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, dotate di struttura portante in elementi modulari, con materiale di copertura in film plastici, che vengono rimosse periodicamente al termine del ciclo produttivo stagionale, almeno una volta all'anno, per un periodo congruo perché il terreno possa essere utilizzato per attività agricola di pieno campo (minimo tre mesi);
     b) serre temporanee: realizzate anch'esse in materiale leggero e con ancoraggio a terra senza opere murarie fuori terra, con altezza massima di 7 metri al culmine e, per le serre non a tunnel, di 4 metri in gronda. Hanno una durata in anni legata alla coltivazione da proteggere; tale durata non può comunque essere superiore ai cinque anni, al termine dei quali le strutture devono essere completamente scoperte, lasciando il terreno nudo per un periodo pari almeno a un ciclo produttivo.
2. Rapporto di copertura
   - Le serre stagionali, di cui al punto a) del precedente comma, non possono superare il rapporto di copertura del 70% dell'intera superficie aziendale. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La distribuzione delle coperture può essere esercitata per singola particella o in riferimento alla superficie aziendale complessiva in ragione delle necessità colturali.
   - Le serre temporanee, di cui al punto b) del precedente comma, non possono superare il rapporto di copertura del 60%, computato con lo stesso criterio delle serre stagionali.
3. Modalità di intervento per le serre mobili
   - Le serre mobili di cui al presente articolo sono installate senza il permesso di costruire, previa comunicazione al Comune quale attività di edilizia libera. Alla comunicazione deve essere allegata una relazione contenente in particolare un inquadramento rispetto alle indicazioni degli strumenti di pianificazione locale e sovraordinati, una valutazione di impatto paesaggistico, una relazione di compatibilità idraulica ai sensi del punto 4 dell'allegato della D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117, nonché una cartografia che indichi l'ubicazione del manufatto nell'ambito della superficie dell'azienda, la descrizione del manufatto stesso (dimensioni e materiali, modalità costruttive e dell'ancoraggio al suolo), la superficie agricola totale interessata e una relazione relativa alla tipologie colturali/produttive.
   - Anche l'ancoraggio a terra, ancorché interrato, deve essere rimosso nei tempi indicati al comma precedente per le diverse tipologie di serre mobili.
   - La valutazione di impatto paesaggistico deve essere oggetto di valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio del Comune, la quale potrà fornire indicazioni in merito al corretto inserimento paesaggistico delle serre.
   - Per tutte le tipologie di serra devono essere verificati i criteri stabiliti dal R.R. 7/2017 con riferimento all'invarianza idraulica e idrologica.

4. Distanze di rispetto delle serre mobili dalle strade
   - Le serre mobili, stagionali o temporanee, non possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto delle strade di cui al D. Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 ("Codice della Strada") e al D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 ("Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada"), eventualmente incrementate delle aree di visibilità; quest'ultima fattispecie è applicabile nei casi e con le modalità previste dalla normativa sopra richiamata.
5. Distanze di rispetto delle serre mobili dalle ferrovie
   - Le serre mobili, stagionali o temporanee, non possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto ferroviarie così come definite dal D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto", salvo i casi di deroga ivi previsti.
6. Distanze di rispetto delle serre mobili dai corpi idrici
   - Le serre mobili non sono realizzabili in aree soggette alle limitazioni previste per la fascia A e per le aree Ee, Ca, Fa e Ve di cui agli articoli 29 e 9, commi 2, 5, 7 e 10, art. 50, comma 1 e art. 51, comma 3 delle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). La condizione di ubicazione al di fuori di tali aree deve essere riportata esplicitamente nella relazione inviata al Comune. Per le ulteriori aree a rischio di cui alla Norme di attuazione del PAI, ai sensi dell'art. 18 delle medesime Norme di Attuazione i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.
   - Le serre mobili sono realizzabili anche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m (art. 10, legge regionale 4/2016), ma a una distanza minima di 4 m dal piede esterno degli argini o dal ciglio dell'alveo inciso per i corsi d'acqua del reticolo principale e minore. La distanza minima è di 5 m per il reticolo consortile. Nella fascia compresa tra i 4 e 10 m (5 e 10 nel caso del reticolo consortile) non sono ammesse opere murarie anche interrate (plinti, cordoli ecc.).

17.2 Soggetti aventi titolo ad edificare.

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05

17.3 Edifici, cascine e nuclei rurali, esistenti non connessi all'agricoltura:

1. Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli. Per tali edifici, gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo VI delle presenti Nta.
2. Per gli edifici non compresi tra quelli identificati negli elaborati del Piano delle Regole è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento. È inoltre consentito, una tantum, l'ampliamento ai fini igienico sanitari dei fabbricati presenti alla data di approvazione del PGT nei limiti del 20% della SL dei fabbricati esistenti regolarmente autorizzati, tale ampliamento non potrà comunque essere superiore a 25 mq; tale facoltà non si cumula con altri incentivi volumetrici sui

medesimi fabbricati. Sono in ogni caso esclusi da tale possibilità di ampliamento i fabbricati esistenti nell'Isolotto di cui all'art. 17.5.

3. I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.
4. Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.
5. Per le attività connesse con l'equitazione, per le abitazioni e le strutture di accoglienza e ristoro e per le strutture complementari è consentito il recupero degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli individuati negli elaborati del Piano delle Regole e di quelli dell'azienda agricola laddove l'attività sia integrativa dell'attività agricola aziendale; è consentita la copertura stagionale dei galoppatoi mediante strutture amovibili con Superficie coperta non superiore a mq 800, altezza massima pari a ml 8,00 e con caratteri costruttivi compatibili con il paesaggio circostante.

17.4 Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola

1. Il Piano delle Regole individua le zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola finalizzate alla salvaguardia di uno degli ultimi lembi di area agricola caratterizzati da continuità e unitarietà presenti in Ponte San Pietro.
2. Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti corsi d'acqua con frange boscate, vi è l'obbligo della valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale presenti.
3. Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati e serre fisse ancorché destinati alla conduzione agricola.
4. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.
5. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
6. Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri dell'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.

17.5 Tutela e riordino degli edifici esistenti nell'isolotto.

1. Il PGT persegue l'obiettivo della formazione del Parco dell'Isolotto nel quadro del mantenimento delle attività agricole in essere purché condotte in forma compatibile con l'obiettivo prioritario della formazione del Parco.
2. Al fine di garantire la tutela paesaggistico e ambientale, nell'ambito dell'Isolotto non sono consentite nuove edificazioni neppure qualora connesse alla conduzione dei fondi anche se richieste da aventi titolo.
3. Per l'ambito dell'Isolotto valgono le prescrizioni di cui all'art.17.4
4. Per le aree dell'Isolotto identificate con specifico simbolo negli elaborati del Piano delle Regole è ammesso il riuso dei fabbricati esistenti al fine di consentire forme di vendita diretta della produzione agricola locale, nei limiti di massimo un solo esercizio di vicinato, e attivare lo svolgimento di eventi

temporanei limitati nel tempo finalizzati alla fruizione del Parco, da esercitarsi nel pieno rispetto dei caratteri di tutela ambientale e paesaggistica dell'Isolotto, secondo accordi preventivi e con una programmazione condivisa con l'Amministrazione Comunale.

5. Gli interventi ammessi sono quelli del restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti legittimamente autorizzati, senza incrementi volumetrici o di altezza.
6. Non è consentito alcun incremento delle Superfici Coperte o interventi che comportino l'incremento di aree impermeabilizzate rispetto allo stato di fatto alla data di adozione della presente revisione del PGT.
7. Al fine di potere attivare un processo coordinato e controllato di riqualificazione e riuso dei fabbricati esistenti in sintonia con il Progetto del Parco dell'Isolotto, nel quadro della massima tutela ambientale e paesaggistica, gli interventi sopraindicati sono subordinati alla approvazione di un Piano di Recupero (o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) esteso a tutti i fabbricati esistenti (legittimamente autorizzati) che definisca la programmazione degli interventi di risanamento conservativo e individui i fabbricati e le superfetazioni da demolire.
8. Il Piano di Recupero deve essere accompagnato da uno specifico elaborato che precisi gli impegni connessi alle modalità di uso dei fabbricati e i termini di programmazione degli eventi. La convenzione urbanistica dovrà fare proprio tale elaborato e indicare le modalità di controllo nel tempo della compatibilità degli stessi con gli obiettivi del Parco dell'Isolotto, da esercitarsi da parte della Amministrazione Comunale, nonché le obbligazioni relative alla manutenzione degli spazi aperti.
9. Non è ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio o per la sosta, gli eventuali standard per il parcheggio connessi alla formazione del Piano di Recupero dovranno essere monetizzati, in quanto non compatibili con gli obiettivi sottesi alla formazione del Parco.
10. In assenza del Piano di Recupero sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
11. Gli interventi dovranno rispettare le norme relative alla componente geologica, idrogeologica e idraulica nonché i vincoli connessi al PGRA:
12. il Piano di Recupero e ogni intervento in attuazione dello stesso sono subordinati al preventivo parere della Commissione Paesaggio.

18 Criteri di intervento nel Sistema Ambientale Agricolo

1. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti dell'ambito e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.
2. Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.
3. L'edificazione residenziale dove ammesso dalle presenti Nta deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.
4. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.
5. È ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi. A giudizio dell'Amministrazione, potrà essere consentito,

solo per situazioni contingenti dovute alle caratteristiche del traffico, l'utilizzo di materiale drenante costituito da inerti di media-grossa pezzatura, rullati compattati, e legati fra loro con impiego di bitume liquido.

6. Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni.
7. Negli ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola di cui all'art. 17.4 in genere non sono consentite nuove recinzioni; è ammessa la formazione di recinzioni delle sole aree strettamente pertinenti alle costruzioni delle aziende agricole con le modalità indicate al comma successivo.
8. Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali. Nelle rimanenti aree la delimitazione dei lotti di proprietà potrà avvenire esclusivamente mediante l'impiego di siepi; tali recinzioni dovranno essere mantenute ad un'altezza massima di m 1.20. La realizzazione delle recinzioni dovrà avvenire nel rispetto degli elementi naturali esistenti (filari, vegetazione a macchia, tessitura dei campi, rogge) nonché delle strade vicinali dal ciglio delle quali dovrà essere rispettato un arretramento pari a m. 2.00.

18.1 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni

1. Agli edifici residenziali e produttivi, nonché tra gli edifici e allevamenti appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le norme generali indicate al precedente articolo 17.1.1.
2. La distanza di edifici dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par. 13.
3. Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale.
4. Gli allevamenti di tipo familiare sono soggetti all'art. 3.10.4 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo e alle prescrizioni dell'ATS.
5. Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto, per distanza, con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.
7. Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

18.2 Disciplina dell'agriturismo

1. Nell'Ambito Urbanistico ambientale-agricolo è ammessa l'attività agrituristica.
2. L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.
3. L'esercizio delle attività di agriturismo è regolato dalle norme e regolamenti regionali vigenti, attraverso il recupero degli edifici esistenti.
4. Il progetto di intervento, nel rispetto dei contenuti del Regolamento Regionale 4 del 6.05.2018, dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e

di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SL recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro).

5. Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.
6. Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e di miglioramento attraverso, eccezionalmente, ampliamenti quando necessari all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, a condizione che gli stessi siano comprovati da motivate criticità strutturali, siano ben mitigati nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie ed elementi architettonici, nonché materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo.
7. Al fine di incentivare il riuso dei fabbricati esistenti gli ampliamenti non possono essere superiori al 10% del volume esistente alla data di adozione del PGT.

18.3 Ambiti boscati

1. Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici. Gli ambiti boscati concorrono alla dotazione di servizi ecosistemici per il territorio comunale.
2. Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola o serre in ogni forma.
3. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.
4. Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm, prive di zoccolatura e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.
5. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
6. Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" le aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri degli ambiti boscati sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.
7. E' ammessa la realizzazione di percorsi di accesso ai fondi purché abbiano il carattere di "strada bianca" non impermeabilizzati e della sezione non superiore a m. 3,00

Capo VI Centro e nuclei storici

19 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici

1. Il PGT determina il perimetro del Centro e dei nuclei storici del Comune di Ponte San Pietro. Tali ambiti individuati nel PGT sono da considerarsi Nuclei di Antica Formazione ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. 12/2005 e zona omogenea A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ai fini della applicazione dell'art. 2 bis comma 1ter e dell'art. 3 del DPR 380/2001.
2. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale, comprese la demolizione con ricostruzione, la demolizione di edifici in contrasto con il tessuto urbano esistente e la nuova costruzione dove eventualmente esplicitamente previsto negli elaborati riferiti al Centro e nei nuclei storici, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato negli elaborati del Piano delle Regole.
3. Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità, soluzioni progettuali e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.
4. Nella attuazione interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e delle superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del PGT.
5. L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, assumendo i gradi di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.
6. La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione, ove previste, possono essere attivate con Piano di Recupero di iniziativa privata o con Permesso di Costruire Convenzionato, nei casi consentiti dalla L.R. 12/2005; tali modalità di intervento sono finalizzate ad equilibrare la dotazione di servizi per il centro storico e/o migliorare l'inserimento ambientale; per tali interventi sarà obbligatorio reperire preventivamente il parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
7. Tramite Piano di Recupero l'esistente tessuto urbanistico-edilizio potrà essere conservato e valorizzato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammesso dalle presenti norme e dalle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici. Nelle aree individuate nelle schede come assoggettate al criterio di intervento della innovazione, possono essere proposti, dagli aventi titolo, interventi di ristrutturazione urbanistica purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate.
8. In tal caso l'intervento potrà essere effettuato, se ritenuto ambientalmente compatibile dalla commissione per il paesaggio, previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, per quanto possibile, oltre al ridisegno dell'ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita e la dotazione di aree per servizi con le modalità stabilite nel Piano dei Servizi.
9. Salvo dove è diversamente esplicitato nelle presenti norme e nelle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici, è consentito il recupero per i sottotetti esistenti che presentano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite ai gradi di intervento indicati nelle schede. Negli interventi subordinati al criterio della conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture o lo spostamento delle quote di gronda.
10. Fatto salvo quanto precisato al comma successivo, è consentita la modifica delle falde delle coperture esistenti, salvo diritti di terzi, al fine di permettere il raggiungimento di pendenze congrue alla

realizzazione di manti in coppi; le pendenze di nuova formazione dovranno comunque essere inferiori al valore del 35%. Da tale facoltà di modifica vengono esclusi i fabbricati per i quali sono previsti i gradi di intervento di restauro e risanamento conservativo (gradi 1 e 2), e i fabbricati sottoposti a ristrutturazione con mantenimento del tipo o parti individuate (grado 3) quando esplicitamente escluso nelle schede di ricognizione. Tali interventi dovranno essere oggetto di permesso di costruire e di valutazione specifica da parte della commissione per il paesaggio.

11. Negli interventi subordinati al criterio della integrazione ed innovazione è consentito l'inserimento di pannelli solari unicamente se integrati nella falda, salvo quanto diversamente indicato dalle schede normative nell'allegato ricognizione dei nuclei storici.
12. I tutti i casi in cui gli interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sarà obbligatorio reperire il preventivo e vincolante parere paesistico espresso dalla commissione per il paesaggio
13. Nel Centro e nei nuclei storici, con esclusione degli edifici soggetti al grado1 restauro, è ammessa, tramite piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove l'altezza esistente lo consenta nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio non venga alterato e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati. La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della SL (da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo Capo II 5 delle presenti norme) rispetto alla quale è necessario verificare la dotazione di servizi nonché gli spazi per la sosta pertinenziale.
14. Nel Centro e nei nuclei storici non è consentito l'utilizzo tappezzanti non naturali o piante artificiali in materiale plastico o simili al fine di realizzare partizioni o altro, atti a schermare la proprietà.

19.1 Interventi edilizi in centro storico successivi alla approvazione del PGT previgente

1. Gli elaborati e le schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici del Piano delle Regole riportano con specifica notazione gli interventi edilizi autorizzati successivamente alla approvazione del PGT 2012, tale individuazione è da considerarsi indicativa e non esaustiva.

20 Criteri per l'attuazione degli interventi

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

20.1.1 Conservazione.

1. Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale delle parti edificate e degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.
2. Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.
3. Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e di eventuali strumenti operativi di supporto alla progettazione e valutazione degli interventi (abachi, linee guida ecc…) successivamente predisposti dalla Amministrazione Comunale, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

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

per gli edifici:

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

per gli spazi aperti e di relazione:

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

20.1.2 Integrazione.

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

per gli edifici:

- Grado 3 Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric);
- Grado 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale ai fini dell'inserimento ambientale (Rit);

per gli spazi aperti e di relazione:

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

20.1.3 Innovazione.

1. Il Criterio dell'Innovazione è inteso al rafforzamento dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale, secondo una strategia mirata a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica. Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso i piani di recupero.
2. I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 5 Demolizione (D);
- Grado 6 Nuova edificazione critica (Ne);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Innovazione (Ina).

21 Gradi d'intervento sugli edifici

1. Gli elaborati del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti posti all'interno degli ambiti dei nuclei storici i quali vengono suddivisi in "Unità Organiche di intervento" (UO), aventi caratteristiche morfo-tipologiche unitarie e a cui tutti gli interventi proposti sulle singole unità architettoniche (UA) dovranno relazionarsi con coerenza.
2. Per ogni UO una scheda normativa definisce: la localizzazione, alcuni dati quali-quantitativi, gli usi e il grado di occupazione, le emergenze architettoniche, il sistema di relazioni e delle coerenze, i criteri e le categorie d'intervento attribuite, le prescrizioni generali e specifiche con le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'azione di Piano.
3. La classificazione per gradi individuata nelle tavole del Piano delle Regole potrà essere variata, anche su istanza del proponente l'intervento, nella fase del procedimento di valutazione da parte degli enti

preposti, in quanto procedura di maggiore definizione e dettaglio rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

4. Le variazioni all'interno dello stesso criterio urbanistico (conservazione/integrazione/innovazione) possono essere consentite in fase di intervento edilizio diretto, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio; con intervento diretto possono essere consentite le variazioni che comportano modalità di intervento più restrittive (gradi di intervento più bassi rispetto a quanto indicato nel Piano delle Regole).
5. La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero del centro storico, potrà con specifica propria deliberazione ammettere per l'edificio oggetto di intervento l'applicazione del grado di intervento successivo a quello specificatamente individuato per il medesimo edificio dal piano delle regole.
6. In tale caso l'intervento si attua tramite Piano di Recupero.
7. A tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.
8. Sono fatte salve le norme vigenti riguardanti beni culturali ed ambientali (DLgs 42/2004).

21.1.1 Criterio della conservazione: GRADO 1 – "RESTAURO COMPLESSO" (Re)

1. Il grado 1 prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è il Restauro ai sensi della lettera c) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01.
2. Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Ponte San Pietro; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale diversa destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.

   Finalità:

3. interventi rivolti alla conservazione, dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
4. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.
5. Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.
6. Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

7. L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.
8. È obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.
9. Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.
10. Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

21.1.2 Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO INTEGRATO (Rc)

1. Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è il Risanamento Conservativo ai sensi della lettera c) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01.

Finalità:

2. interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.
3. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.
4. Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in grado 2 dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.
5. Gli interventi sugli edifici classificati in grado 2 dovranno evitare il perdurare dei processi disgregativi delle corti e degli spazi pertinenziali. A tale fine dovranno ove possibile essere ricomposti i percorsi e i dispositivi di accesso ai diversi spazi pertinenziali, garantendo una autonoma leggibilità e gerarchia dialettica tra i fronti interni degli edifici.
6. E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:
   - sagoma volumetrica dell'edificio;
   - elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
   - componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
   - composizione e decorazione della facciata

- elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

7. Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.
8. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.
9. Sono stati classificati in grado 2 gli interventi di recente realizzazione che hanno condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia nel tempo del valore immobiliare degli stessi.

21.1.3 Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)

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

Finalità:

2. interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.
3. Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.
4. Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.
5. Al fine di rendere accessibili aree aperte private intercluse o comunque segregate rispetto all'edificio principale è ammessa la realizzazione di scale, purché siano aperte e non costituiscano slp, o altri dispositivi di accesso finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

21.1.4 Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric)

1. Per gli edifici classificati in grado3 dal PGT, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti individuate negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è la Ristrutturazione ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01, ponendo attenzione ai criteri seguenti e ai requisiti richiesti nelle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici del PGT.
2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale

Finalità:

3. interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio

purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

4. Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.
5. Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.
6. Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata.
7. È consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.
8. Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici.
9. L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni:
10. sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;
11. variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
12. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.
13. Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.
14. È consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

21.1.5 Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit)

1. Per gli edifici classificati di grado 4 dal PGT, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la modalità d'intervento definita ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti. L'intervento edilizio di prevalente riferimento è la Ristrutturazione ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01, combinato con la nuova costruzione ai sensi della lettera e) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01 per gli aspetti di trasformazione parziale ponendo attenzione ai criteri seguenti e ai requisiti richiesti nelle schede nell'allegato ricognizione dei nuclei storici del PGT.

2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale

Finalità:

3. interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio recente, inserito nei tessuti dei vecchi nuclei.
4. È auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.
5. È promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'idonea filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.
6. Sono consentite:
   - operazioni di rimodellamento volumetrico;
   - revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
   - revisione tipologica delle coperture.
7. Tale grado di intervento si applica inoltre ad edifici singoli privi di valore storico o ambientale; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00, salvo diversa specifica prescrizione nella scheda dell'unità organica del centro storico.
8. In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso, salvo diversa specifica prescrizione nella scheda dell'unità organica del centro storico.
9. Per gli edifici interessati dalla indicazione di mantenimento della cortina è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione plano-altimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.
10. Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.
11. Non è consentita la costruzione di balconi verso lo spazio pubblico
12. Sono consentite operazioni di dislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza massima di 9.00 metri o uguale a quella preesistente nel lotto, se superiore; sono ammesse altezze superiori nel caso in cui gli edifici siano contrassegnati dal simbolo allineamento obbligatorio nelle tavole del PGT, finalizzate esclusivamente all'allineamento con gli edifici contigui.

13. È ammesso l'incremento volumetrico con interventi di ampliamento, conseguente al recupero di volumetrie demolite in altri lotti del centro storico a seguito della applicazione del Grado 5, subordinatamente alla approvazione di un Piano di Recupero.
14. In caso di realizzazione di interventi in edilizia convenzionata con Piano di Recupero è previsto un incentivo pari al 10% della volumetria sottoposta a vendita a prezzo convenzionato e del 15% per la quota di edilizia convenzionata in affitto.

21.1.6 Integrazione sugli spazi aperti (Ria)

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

   Finalità:
2. interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.
3. Al fine di rendere accessibili aree aperte private intercluse o comunque segregate rispetto all'edificio principale è ammessa la realizzazione di scale purché siano aperte e non costituiscano slp o altri dispositivi di accesso finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche. Il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio."

21.1.7 Criterio dell'innovazione GRADO 5 – DEMOLIZIONE (D)

1. Si applica agli edifici pertinenziali, bassi fabbricati, ai manufatti accessori e ai fabbricati individuati nel Piano delle Regole, costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente.
2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale
3. Le aree scoperte risultanti dalla demolizione sono destinate secondo le prescrizioni del Piano delle Regole, che si intendono indicative qualora fosse redatto un eventuale Piano di Recupero.
4. Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa unità di intervento o dello stesso lotto di proprietà.
5. A titolo di compensazione, il volume demolito, qualora non abusivo e computabile ai fini delle presenti norme, verrà registrato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori e potrà essere commercializzato secondo i criteri stabiliti dalle norme per la perequazione stabilite nel piano dei servizi. Viceversa, detto volume potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti nell'unità di intervento e nell'area di proprietà, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

22 Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA EDIFICAZIONE CRITICA (Ne)

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

L'intervento edilizio di prevalente riferimento è la nuova costruzione ai sensi della lettera e) dell'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01

2. Ai sensi dell'art. 2bis comma 1ter del DPR 308/01 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero o piani particolareggiati di competenza comunale
3. L'altezza massima non può superare quella degli edifici adiacenti e la sagoma di inviluppo degli edifici sono indicate in via indicativa nelle tavole di Piano.

22.1.1 Innovazione degli spazi aperti (Ina)

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

Capo VII Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da tutelare

23 Edifici isolati

1. Il PGT individua gli edifici singoli o raggruppati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni al Centro e ai nuclei storici.
2. Per tali immobili gli elaborati del Piano delle Regole determinano direttamente il grado di intervento ammesso. Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate all'art. Capo VI 19 e seguenti delle presenti norme.
3. In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche ne dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.
4. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.
5. I fabbricati principali del complesso di cascina Brugale sono soggetti al grado di intervento 2: Risanamento Conservativo Integrato (RC) di cui all'art. Capo VI 21.1.2 delle presenti norme.
6. La destinazione d'uso ammessa è quella consolidata allo stato di fatto, salvo diversa specifica indicazione nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

24 Ambito di Villa Mapelli Mozzi

7. Riguarda i fabbricati esistenti di Villa Mapelli Mozzi e le sue pertinenze. Obiettivo prioritario del PGT è la valorizzazione di questo complesso storico monumentale di straordinario interesse, a tale fine è prevista la possibilità di attivare il recupero di tutti i fabbricati esistenti sulla base di un progetto/programma quadro con il quale vengano di massima definiti gli obiettivi di valorizzazione del complesso monumentale e delle sue aree di pertinenza da sottoporre alla approvazione della Amministrazione Comunale acquisito il parere favorevole delle competenti Soprintendenze.
8. Deve essere posta particolare cura negli interventi nelle aree limitrofe, anche quando non sottoposte a specifici gradi di tutela (ex art. 45 del Codice o della Parte III dello stesso – tutela paesaggistica) affinché venga rispettata al massimo grado la percepibilità del complesso di Villa Mapelli all'interno del contesto originario (laddove ancora in essere) o comunque adeguatamente mitigata o recuperata laddove il contesto sia stato compromesso.
9. Il fabbricato principale e le ali laterali sono soggetti al grado 1: Restauro (Re); le aree aperte di pertinenza sono soggette al criterio della conservazione (Rea). Tali interventi sui singoli corpi di fabbrica sono ammessi con titolo abilitativo diretto, anche in assenza del citato progetto/programma quadro.
10. Gli altri fabbricati sono subordinati a Risanamento Conservativo Integrato (grado2: Rc) di cui all'art. Capo VI 21.1.2 delle presenti norme con titolo diretto: per questi fabbricati gli interventi di recupero oltre al grado 2 Risanamento Conservativo Integrato possono essere ammessi quando inseriti nel citato progetto/programma quadro e si attuano con Piano Attuativo.
11. Non è ammessa la nuova edificazione.
12. L'intervento dovrà assicurare la continuità delle relazioni ciclopedonali est-ovest lungo la strada provinciale e la ricostituzione del paesaggio agrario storico delle aree aperte.
13. In tale ambito non si applicano le limitazioni di cui all'articolo 8.2 sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici; Le destinazioni funzionali possono liberamente afferire al Sistema Urbanistico Residenziale, al Sistema Urbanistico Terziario (con esclusione delle attività commerciali) al Sistema

Urbanistico turistico ricettivo, al Sistema ambientale-agricolo, al Sistema dei servizi, anche estesi alla totale SL dei fabbricati.

14. Devono essere salvaguardate e lasciate libere le viste verso il fronte principale
15. Al fine di salvaguardare i valori paesistici e storico monumentali riconosciuti all'ambito di Villa Mapelli Mozzi, all'interno del perimetro dell'ambito non è ammessa la installazione di dispositivi per la produzione di energia da fonti rinnovabili a terra o comunque con strutture di sostegno poggianti sul terreno. Non è altresì ammessa la installazione di antenne per telecomunicazioni o tralicci di sostegno delle stesse.

25 Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC

1. Regione Lombardia individua con le schede SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia) oltre al complesso di Villa Mapelli Mozzi:
   - Casa signorile in via Piave - sec. XIV - sec. XV
   - Castello di Briolo via Briolo 1 - sec. XIII - sec. XV
   - Torre a Locate via Torre – sec. XV
2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati e l'immediato contesto sono subordinati al preventivo parere della commissione per il paesaggio.

Capo VIII Strade e reti di mobilità attiva

26 Infrastrutture per la viabilità

1. Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.
2. Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare.
3. I tracciati e le aree occupate dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali ai tracciati stessi ed alle geometrie dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.
4. Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata, limitando altresì l'impatto della segnaletica, delle insegne commerciali e della cartellonistica pubblicitaria.

27 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

1. Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione dei recapiti individuati, costituiscano variante al PGT.
2. Con l'obiettivo di integrare la rete della ciclopedonalità, altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.
3. I percorsi soggetti a passaggio pubblico esistenti sul territorio comunale non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall' Amministrazione Comunale.

28 aree di verde stradale (norma riportata per coordinamento con il Piano dei Servizi)

1. Sono aree, marginali, lineari, di ridotta dimensione, ospitano servizi di corredo ai servizi per la mobilità e la sosta. In linea generale devono essere sistemate a verde distinguendo il carattere funzionale (filare lungo strada, area residuale di zone per la sosta) con adeguata piantumazione e adeguatamente attrezzate. Ove possibile devono concorrere ad integrare la Rete Ecologica Comunale.
2. le aree di verde stradale non sono soggette ad acquisizione al patrimonio pubblico, ad eccezione del caso in cui vengano attivati interventi pubblici sui tracciati ferroviari, stradali, ciclabili e pedonali, che richiedano l'acquisizione di aree per nuovi sedimi, ampliamenti e/o messa in sicurezza dei sedimi.
3. Le aree di verde stradale non possono essere edificate, essere recintate in modo stabile o occupate da fabbricati anche di carattere precario.

29 Incentivi per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali

1. Al fine di consentire la realizzazione delle previsioni per la formazione della rete ciclopedonale individuata nel Piano dei Servizi o nel Piano Opere Pubbliche, ove i sedimi dei percorsi incidano su aree private già edificate appartenenti al sistema residenziale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e degli Ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (art. Capo V 13.5) è prevista la facoltà di cessione gratuita in proprietà al Comune finalizzata alla realizzazione di passaggi pedonali di ampiezza minima pari a m 2,00.
2. In caso di cessione o asservimento gratuiti è concesso un diritto edificatorio compensativo pari a IF 3 m^3/m^2 (applicato all'area oggetto di cessione) con destinazione residenziale da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano del Regole; il volume così generato può essere ceduto a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale e trasferito su altri lotti del sistema residenziale sempre in deroga rispetto ai limiti di edificabilità previsti dal Piano delle Regole

Capo IX Decoro urbano

30 Qualità dell'arredo urbano – drenaggio urbano sostenibile

1. Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.
2. Gli interventi devono essere orientanti a perseguire gli obiettivi di drenaggio urbano sostenibile; all'esterno del Centro Storico devono essere promosse soluzioni delle sistemazioni a verde di nuova concezione ottimizzate a tale scopo.
3. Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure, quando non sia possibile la loro depavimentazione, sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli, binderi, smalleri di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).
4. Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.
5. È da evitare l'utilizzo di piante artificiali o in materiale plastico sia per la formazione o il rivestimento di recinzioni o simili verticali sia per la formazione di superfici orizzontali (es. prato sintetico) sia nelle aree pubbliche sia in quelle private, ad eccezione delle superfici destinate all'uso sportivo.

31 Recinzione delle aree

1. Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali finalizzata allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.
2. Le recinzioni esistenti in muratura di pietra in blocchi o in ciottoli devono essere salvaguardate: su di esse, pertanto, sono consentiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate. Per tali elementi, quando non soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, è consentita la sola apertura, nel caso dimostrato di impossibilità di diversa soluzione, di passaggi ridotti al minimo indispensabile.
3. Nelle aree individuate come corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione e internamente agli ambiti boscati non sono ammesse recinzioni.
4. Le caratteristiche delle nuove recinzioni, al di fuori del centro storico e del sistema agricolo ambientale, sono regolamentate dal regolamento edilizio.
5. Nel Centro e nei nuclei storici la possibilità e le modalità di recinzione sono definite allo specifico Capo VI.
6. Per le recinzioni delle aree inserite nel Sistema Urbanistico ambientale-agricolo si rinvia all'art.Capo V 17 e seguenti.
7. Sono da evitare recinzioni nascoste o rivestite da tappezzanti non naturali, in particolare è da evitare l'utilizzo di piante o simili di tipo artificiale
8. Con riferimento agli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, le recinzioni interne devono essere previste sia nel tracciato sia nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo

frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano

9. Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

32 Costruzioni accessorie nel Sistema Urbanistico Residenziale nel Sistema Urbanistico turistico ricettivo

1. Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati.
2. La loro costruzione è ammessa negli ambiti del Sistema Urbanistico Residenziale sistemate a giardino, con esclusione del Centro e dei nuclei storici, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per lo specifico ambito, purché presentino i seguenti requisiti:
3. non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino qualora possano essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
4. distino non meno di m 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine (purché con presentino altezza inferiore ai muri o alle costruzioni in aderenza);
5. abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 5% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
6. abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.
7. Negli ambiti del Sistema del Sistema Urbanistico Residenziale sistemate a giardino, con esclusione del Centro e dei nuclei storici, è ammesso il posizionamento di piccoli fabbricati accessori chiusi con le caratteristiche dimensionali indicare al comma 2, in tal caso devono essere verificati gli indici di IC e IPF specifici dell'ambito e deve essere effettuata specifica verifica ai sensi del RR 7/2017.
8. Negli ambiti del Sistema Urbanistico residenziale, esterni al Centro e ai nuclei storici, è ammessa, ai piani terreni o rialzati, la realizzazione di costruzioni accessorie costituite da strutture leggere aventi un'altezza massima, calcolata all'estradosso, non superiore a metri 3,00, destinate ad ospitare tende retrattili di copertura che non determinino nel loro insieme una nuova costruzione, nei limiti del 5% dell'area scoperta e fino ad un massimo di m^2 9.
9. Negli Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale le serre sono ammesse con superficie non superiore al 5% dell'area, fino ad un massimo di mq. 30, ad eccezione di quanto stabilito all'articolo 0.
10. Non è ammesso, negli ambiti del Sistema Urbanistico Residenziale, nelle aree individuate come corridoi ecologici e nelle fasce di rinaturalizzazione, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie, casette prefabbricate) se non provvisorie perché dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate. In tali aree non è neppure ammessa la costruzione di fabbricati accessori per piccoli allevamenti di cani o gatti, pollai, conigliere, ecc.

33 Costruzioni accessorie nel Sistema Urbanistico secondario della produzione

1. Al fine di assicurare il decoro urbano non sono ammesse costruzioni accessorie salvo quanto necessario per i cicli produttivi, le costruzioni devono essere realizzate con materiali durevoli e mantenute in buono stato al fine di evitare il degrado percettivo e ambientale delle aree.
2. La costruzione accessoria qualora finalizzata ai cicli produttivi è ammessa senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per l'ambito, purché presenti i seguenti requisiti:
   - disti non meno di m 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine (purché presenti altezza inferiore ai muri o alle costruzioni in aderenza);
   - abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 5% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 15;
3. Sono ammesse senza computo della superficie coperta tettoie destinate esclusivamente ad ospitare stalli per biciclette purché aperte da tutti i lati, con larghezza non superiore ai metri 3 e lunghezza atta ad ospitare il numero di biciclette richiesto, comunque inferiore a mq 100.

34 Chiusura di verande, portici logge al piano terreno per il commercio di vicinato e le attività di ristorazione

1. Per il commercio di vicinato e le attività di ristorazione, fatti salvi i diritti di terzi, è consentita la chiusura di verande regolarmente autorizzate o portici e logge esistenti al piano terreno situate su superfici di proprietà esclusiva nel limite massimo del 20% della SL esistente regolarmente autorizzata e con i seguenti criteri:
   - Devono essere rispettati gli indici IPF d'ambito e i criteri di invarianza idraulica eventualmente attraverso operazioni di depavimentazione di aree non interessate alla chiusura
   - L'intervento deve essere realizzato avendo cura di armonizzarsi con gli edifici esistenti ponendo in evidenza il carattere architettonicamente autonomo della chiusura
   - La chiusura si configura come incremento di SL soggetta alla individuazione delle necessarie aree per servizi (o alla loro monetizzazione) secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi e a quanto indicato all'art. Capo IV 12 delle presenti Nta
   - Le aree risultato della chiusura concorrono al conteggio della Superficie di Vendita
   - L'incremento di SCOP e di SL conseguente alla chiusura è da calcolarsi all'interno della quota di incremento di SCOP consentito all'art. 15.2 o di altre quote consentite una tantum nelle presenti Nta.
   - La chiusura non può riguardare aree pubbliche o di uso pubblico o, comunque asservite al pubblico passaggio
   - Interventi di chiusura nel Centro e nei nuclei storici e negli Ambiti di pregio tipomorfologico sono subordinati al parere preventivo della Commissione Paesaggio

35 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

1. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi negli ambiti del sistema residenziale con esclusione del Centro e dei nuclei storici.
2. Le nuove attività destinate a centri di telefonia in sede fissa devono soddisfare tutti i requisiti fissati dalle leggi vigenti (in particolare l'art. 8 della L.R. 30/2003 e successive modifiche e integrazioni), i regolamenti d'igiene, e inoltre devono dimostrare:

- La presenza di parcheggi a uso pubblico, posti nelle immediate vicinanze dell'esercizio, in misura pari a 1 posto auto ogni due postazioni telefoniche presenti;
- La presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio ove si andrà ad insediare la nuova attività, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni. La relazione dovrà essere redatta da tecnico competente in acustica ambientale riconosciuto ai sensi di legge.
- In ogni caso non sarà ammesso l'insediamento di centri di telefonia in sede fissa in aree ove vi sia la presenza di funzioni, sia pubbliche sia private, di interesse pubblico e che per il loro svolgimento richiedano la presenza di particolare quiete e tranquillità (p.es. case di cura, ospedali, ecc)
- La distanza reciproca fra i centri di telefonia in sede fissa non deve essere inferiore a 100 (cento) metri, misurati in linea d'aria.

Capo X Aree ambientalmente sensibili

36 Tutela delle aree a verde

1. Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde, componente essenziale della dotazione di servizi ecosistemici del territorio.
2. I progetti in attuazione del PGT dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.
3. Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto sulla base di un rilievo dettagliato del verde comprendente posizione e dimensioni delle alberature esistenti.
4. In particolare dovranno essere indicate le superfici a verde ed il loro trattamento ivi comprese le alberature esistenti e previste con le relative essenze, le pavimentazioni, il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo. Tali opere dovranno armonizzarsi con l'architettura degli edifici tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.
5. I progetti di nuove costruzioni dovranno salvaguardare le alberature esistenti, proponendone la sostituzione con altre idonee qualora, per motivi tecnici, si dovesse procedere ad abbattimenti.
6. Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi e con arbusti nel caso di sottostante soletta di copertura di spazi interrati, e dovranno essere mantenute decorosamente.
7. Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere trattate con modalità idonee al fine di garantire la massima permeabilità del terreno, fatto salvo il preventivo parere di ASL, anche per l'utilizzo temporaneo per la sosta; tali aree non potranno essere adibite a deposito di materiali.
8. I parchi e i giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante coerenti con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, con piante tipiche locali.
9. Le aree a verde pubblico o ad uso pubblico di nuova formazione o in trasformazione dovranno essere sistemate mediante progetti redatti sulla base delle indicazioni di uno specifico Piano del verde, da predisporre dalla Amministrazione Comunale, favorendo la permeabilità e la depavimentazione delle aree permeabili.
10. In tutte gli altri ambiti di interesse pubblico, comprese le strutture viabilistiche e le aree di urbanizzazione interne ai Piani Attuativi, gli interventi coinvolgenti l'arredo a verde si adegueranno alle indicazioni di carattere generale dettate dal Piano citato dal momento della sua approvazione.
11. I contenuti del Piano del Verde saranno i seguenti:
12. censimento delle aree a verde pubblico o di uso pubblico esistenti;
    - criteri per gli interventi pubblici e privati di manutenzione o riassetto del verde;
    - indicazioni generali per l'assetto od il riassetto del verde in zone di pubblico interesse, comprese le strutture viabilistiche, le fasce di rispetto e le opere di urbanizzazione,
    - criteri e specifici indirizzi per la formazione della Rete Ecologica Comunale.

37 Rete Ecologica Comunale, connessioni ambientali, corridoi ecologici aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione

1. Il PGT persegue la realizzazione di una rete di infrastrutture verdi e corridoi ecologici, che connette le grandi aree verdi territoriali con le aree verdi urbane, al fine di migliorare la biodiversità con lo scopo di innalzare il livello di resilienza ambientale del territorio comunale.
2. Gli elaborati di PGT individuano le aree formanti parte della Rete Ecologica Comunale come struttura ambientale modulata a livello locale della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale. Le aree a tale fine individuate sono soggette ad interventi di rinaturalizzazione volti alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente, ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014 e della delibera di Giunta Regionale D.g.r. 18 novembre 2016 - n. X/5832. Entro tali ambiti non sono ammesse recinzioni con fondazione continua e deve essere lasciato un franco libero da terra di cm 10 e non potranno essere realizzati nuovi muri o altri elementi perimetrali in elevazione.
3. Gli interventi sulla Rete Ecologica devono essere oggetto di progettazione da parte di professionisti esperti nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche nel territorio di Ponte San Pietro.
4. Le aree formanti parte del Parco dell'Isolotto seguono le prescrizioni presenti nel progetto di Parco.
5. Negli ambiti soggetti individuati negli elaborati di PGT come connessioni ambientali, corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione e negli ambiti boscati non sono ammesse edificazioni di alcuna sorta, fatta eccezione per i manufatti per la regolazione delle acque. Sono fatti salvi i manufatti esistenti regolarmente autorizzati.
6. Per le aree scoperte, i giardini privati e gli spazi pubblici ricadenti in questi ambiti è fatto obbligo garantire la continuità dei corridoi ecologici, attraverso la piantumazione e la costituzione di siepi arbustive e l'utilizzo di essenze vegetali idonee.
7. In tali ambiti dovranno essere ricomposti i filari e le siepi atti a definire il tessuto tradizionale della maglia agraria e a costituire idoneo habitat per l'avifauna. Non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, secondo gli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale - avendo cura di evitare tipologie allergeniche - e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
8. Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, fatte salve eventuali necessità in ordine alla protezione civile. tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica.

38 Attrezzature tecnologiche

1. I nuovi impianti tecnologici, quali cabine di trasformazione, centrali telefoniche, centrali di cogenerazione, ecc., possono essere realizzati in tutte gli ambiti edificabili;
2. gli impianti tecnologici non concorrono alla verifica del rispetto degli indici di edificabilità mentre devono essere computati nella verifica degli indici di copertura (IC) e degli Indici di Permeabilità Territoriale.
3. Per la realizzazione di nuove opere, il progetto allegato alla richiesta di titolo edificatorio è sottoposto – se ritenuto necessario dalla Amministrazione comunale - al parere di compatibilità ambientale e al parere della Commissione del Paesaggio e, negli ambiti sottoposti a vincolo, alla competente Soprintendenza.

39 Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio

39.1 Esclusione di parti del territorio

1. In considerazione delle mappe della pericolosità e del rischio alluvioni presenti nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, del fatto che alcune zone del territorio comunale nell'ultimo decennio sono state interessate da eventi meteorologici con allagamento di taluni locali interrati, alla luce del principio di precauzione ex art. 301 del d.lgs. n.152/2006, con la DCC 53/2017, assunta ai sensi della LR 10 marzo 2017 n. 7, il Comune di Ponte San Pietro ha deliberato l'esclusione della applicazione della LR 7/2017 gli ambiti del territorio individuati nella planimetria Allegato 1 alla DCC quale parte integrante e sostanziale della stessa.

39.2 Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti

1. Nelle aree non ricomprese negli ambiti di cui all'art. 39.1, sono ammessi gli interventi di recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti alla data del 13.03.2017 di cui all'art. 1 della L.R. 10.03.2017 n. 7 ad uso residenziale, terziario o commerciale.
2. Il recupero dei vani e locali seminterrati deve avvenire con le modalità stabilite dalla L.R. 10.03.2017 n. 7, è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e che detti vani siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
3. a tale fine, oltre agli adempimenti indicati dalla predetta normativa e verificato l'andamento della falda freatica, si richiede una indagine particolareggiata relativamente al sito specifico, di cui al D.M. 11/03/88 e s.m.i. e a quanto indicato nelle Norme Tecniche Costruzioni di cui al D.M. 14/01/08 – capitoli 6.2.1 - 6.2.2 e 8 pubblicate in G.U. n. 29 del 04.02.08.
4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 7/2017 secondo le modalità indicato nel Piano dei Servizi. In caso di dichiarata e dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree per servizi, è consentita la monetizzazione delle stesse.
5. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
6. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla L.R. 10.03.2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

40 Disposizioni generali per il recupero dei piani terra esistenti

1. Ai fini del recupero dei piani terra esistenti alla data 29.11.2019, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.

2. Il recupero dei piani terra esistenti deve avvenire con le modalità stabilite dall'art. 8 della dalla L.R. 26.11.2019 n. 18, ed è consentito a condizione che siano parte di fabbricati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e che detti fabbricati siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
3. Gli interventi di recupero dei piani terra devono rispettare le norme geologiche e idrogeologiche formante parte integrante del presente PGT, nonché le limitazioni connesse alle classificazioni del PGRA per l'ambito entro cui ricadono.
4. Negli interventi di recupero dei piani terra devono essere verificate le condizioni di qualità dei suoli e dei sottosuoli in relazione alla destinazione d'uso prevista.
5. Gli interventi di recupero dei pianti terra, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 7/2017. In caso di dichiarata e dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree per servizi, è consentita la monetizzazione delle stesse.
6. I progetti di recupero dei piani terra, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono comunque sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
7. I volumi dei piani terra recuperati in applicazione della disciplina di cui alla L.R. 10.03.2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Capo XI Vincoli specifici e fasce di rispetto

1. La tavola del Documento di Piano 05 "Vincoli" riporta l'insieme dei vincoli che gravano sul territorio e sul patrimonio edilizio esistente in applicazione delle norme sovraordinate, dei piani di settore del Comune; la legenda della suddetta tavola riporta i riferimenti normativi dei diversi vincoli.
2. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:
   - fasce di tutela dei corsi d'acqua - PGRA
   - beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
   - beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
   - rispetti stradali e autostradali
   - rispetti ferroviari
   - rispetti degli elettrodotti
   - rispetto di metanodotti e gasdotti
   - rispetti cimiteriali
   - limitazioni geologiche
   - pozzi di captazione ad uso idropotabile
   - areale di ritrovamenti archeologici
   - aree bonificate e da bonificare
3. I vincoli sovraordinati sono riportati ai fini di migliore interpretazione delle possibilità di trasformazione del territorio; l'esatta individuazione degli stessi va ricercata nelle fonti originali.

41.1 fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA)

1. Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. Per le verifiche di fattibilità degli interventi all'interno di tali aree è necessario riferirsi alle norme della componente geologica, idrogeologica, idrogeologica e sismica.

41.2 Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore

1. Il Piano delle Regole riporta le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore in quanto non soggette a trasformabilità. Nel caso di fasce del reticolo inserite nel TUC, è ammesso il mantenimento degli edifici esistenti, purché venga garantita l'accessibilità per le manutenzioni del reticolo. Le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.
2. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo minore. Ove ammesse, le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche;
3. la recinzione potrà non essere arretrata lungo i tratti di reticolo di proprietà privata intubati afferenti al Sistema Urbanistico Residenziale e a quello dei servizi, una volta ottenuto il nulla osta da parte dell'Ente Gestore. Dovrà essere comunque previsto l'obbligo di assicurare l'accessibilità a mezzi idonei per eventuali interventi e manutenzioni della roggia.

41.3 beni paesaggistici

1. Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

41.4 rispetti stradali

1. L'individuazione specifica e di dettaglio dei rispetti stradali compete agli Enti Gestori; la loro indicazione prevale sulle presenti norme. Negli elaborati grafici di PGT le fasce di rispetto stradali sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente; la determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura. Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:
   - è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
   - è ammessa la realizzazione di impianti di erogazione di carburante ove previsto nelle presenti norme, con le modalità di cui all'art.42.8 ;
   - Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.
   - Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come inserite in un ambito del Sistema Urbanistico nelle tavole del Piano delle Regole.
2. Per le aree e le attività aventi accesso diretto dalla viabilità provinciale non sono ammessi movimenti in ingresso e/o in uscita con svolta a sinistra e dovranno essere realizzate idonee corsie di accelerazione e decelerazione di concerto con l'ente proprietario della strada.
3. Le fasce di rispetto stradale, individuate nelle tavole di Piano, fanno parte della ST delle zone contigue alla viabilità e sono destinate al potenziamento delle opere stradali stesse e alla realizzazione di opere collaterali, quali parcheggi a raso, piste ciclabili, barriere acustiche, fasce alberate e sistemazioni ambientali: tali opere possono essere realizzate in occasione dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione o direttamente dall'Amministrazione comunale che ne convenziona la sistemazione e la gestione.
4. L'indicazione grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore di massima; i tracciati possono variare all'interno delle fasce di rispetto; le caratteristiche geometriche di dettaglio della rete stradale sono definite dai progetti definitivi ed esecutivi.

41.5 rispetti ferroviari

1. Negli elaborati grafici di PGT le fasce di rispetto ferroviarie sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente; la determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura. Nelle aree comprese nei rispetti ferroviari è istituito il vincolo di inedificabilità, con le seguenti precisazioni:
   - è ammessa deroga in quanto assentita dall'azienda competente
   - Nella fascia di rispetto, in accordo con l'amministrazione ferroviaria, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione corridoi ecologici e di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole.

2. Le fasce di rispetto ferroviarie sono deputate alla formazione di corridoi ecologici da realizzare in base ad un progetto generale da redigere a cura del Comune con il supporto di tecnici esperti riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni più specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche previo il parere dell'Ente proprietario; il Comune potrà individuare forme di incentivo per l'intervento dei privati proprietari che agissero ai fine della attuazione del progetto.

41.6 Rispetti degli elettrodotti

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Il Piano individua negli elaborati grafici le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) da verificare con l'ente gestore in sede di intervento edilizio.
2. Le DPA degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.
3. Nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione, tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3 μT.

41.7 metanodotti e gasdotti

1. Nelle aree comprese nei rispetti di metanodotti e gasdotti è istituito il vincolo di inedificabilità, secondo quanto stabilito nel D.M. 24.11.1984 e negli atti di servitù del singolo impianto a rete, con le seguenti precisazioni:
   - è ammessa deroga in quanto assentita dall'ente proprietario della infrastruttura
   - Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici.
   - Le fasce di rispetto sono differenziate in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e dalle condizioni di posa e variano tra 5 e 11 metri per parte dalla condotta in relazione ai diversi rami;
   - considerata la rilevanza strategica nazionale e regionale delle condotte gli elaborati di PGT non ne riportano i tracciati; prima di ogni intervento di trasformazione è necessario verificare eventuali interferenze con le fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti presso gli uffici preposti.

41.8 rispetto cimiteriale

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% del volume esistente ('art. 28 della L. n. 166/2002), ove compatibile con le previsioni di zona del Piano delle Regole. In tali aree è vietata qualsiasi altro tipo di costruzione; fanno eccezione: edifici religiosi o civili connessi alla funzione cimiteriale; chioschi ed edicole in strutture smontabili; sistemazione del terreno al fine di realizzare parcheggi; verde pubblico attrezzato.

41.9 pozzi di captazione dell'acqua potabile

1. Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.
2. La progettazione riferita ad ambiti che ricadono parzialmente o integralmente all'interno di zone di rispetto di pozzi ad uso potabile dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003, di quanto previsto dall'articolo 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle disposizioni normative connesse allo studio geologico, idrogeologico e sismico formanti parte integrante del PGT.
3. Nelle zone di rispetto dei pozzi sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 m le seguenti attività o destinazioni:
   - dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
   - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
   - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
   - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
   - aree cimiteriali;
   - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
   - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
   - gestione di rifiuti;
   - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
   - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
   - pozzi perdenti;
   - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

41.10 Areale di ritrovamenti archeologici

1. Nell'areale di ritrovamenti archeologici tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e devono venire programmate, sotto la direzione della stessa, indagine archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.
2. Per i siti di seguito individuati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e devono venire programmate, sotto la direzione della stessa, indagine archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata:
   - Loc. Campo Fontanino (necropoli golasecchiana)
   - Loc. Briolo, campo Briolo (scheda 460, tombe romane)
   - Loc. Castello (scheda 462 armi medievali)
   - Tratti di centuriazione di epoca romana (cartografia CAL e PTCP della Provincia di Bergamo)

3. Nel territorio comunale vi sono alcune zone sensibili che potrebbero conservare evidenze archeologiche quali: i nuclei di antica formazione di Ponte San Pietro, le frazioni storiche Briolo, Locate, i luoghi di culto storici in particolare la Madonna del Castello, i resti del Castello dei Mozzi, i sentieri e i percorsi storici in particolare quelli che si dipartono dai guadi del Brembo, le cascine storiche.

Capo XII Disposizioni per il Commercio

42 Disposizioni per il commercio

42.1 Ambito di applicazione e definizioni

1. Le presenti norme si applicano con riferimento ad ogni edificio o area avente uso commerciale, indipendentemente dal Sistema Urbanistico o dell'Ambito entro cui ricade.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del DLgs114/98.
3. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è definita all'articolo 5.14.

42.2 Commercio al dettaglio

1. Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
2. per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato ove le norme delle singole zone ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.
4. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

42.3 Settore merceologico

1. Per Settore merceologico si intendono il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

42.4 Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. TABELLA A – tipologie delle attività di commercio al dettaglio nel PGT
2. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

TABELLA A - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO	
Tipologia	Superficie di vendita (m^2)
a) Esercizio di vicinato	minore o uguale a 250
b) Medie strutture di vendita	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m^2 250 ed inferiore o uguale a m^2 2500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia;
c) Grande struttura di vendita	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m^2 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia.
d) Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria	Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

42.5 Vendita di oggetti ingombranti

1. La superficie di vendita (mq) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda (SL).
2. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
3. E' consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

42.6 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

1. Per pubblici esercizi si intendono le attività di somministrazione al pubblico, ovvero quelle nelle quali viene effettuata la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto; sono pubblici esercizi, a titolo esemplificativo, ristoranti, trattorie, bar, birrerie.
2. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività di pubblico spettacolo nonché quelle assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, previsto dalle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza; sono locali di trattenimento e svago, a titolo esemplificativo, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo).
3. All'esterno del Centro e nuclei storici, nelle aree pertinenziali dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento è ammessa la delimitazione di spazi esterni mediante la realizzazione di strutture leggere aventi un'altezza massima, calcolata all'estradosso, non superiore a metri 3,00, destinate ad ospitare tende retrattili di copertura e perimetrali che non determinino nel loro insieme una nuova costruzione.
4. Le tende perimetrali e di copertura dovranno essere di tipologia retrattile e realizzate in materiale plastico o tale da garantire la retraibilità e non devono presentare elementi di fissità, stabilità e permanenza, al fine di non definire uno spazio chiuso stabilmente e permanentemente configurato, così da non determinare un nuovo volume o superficie lorda. La realizzazione delle strutture è

subordinata a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.. La comunicazione di cui trattasi dovrà anche essere corredata degli elaborati grafici dimostrativi, anche tridimensionali, che dimostrino il corretto inserimento della struttura nel contesto edificato.

42.7 Sale gioco e sale scommesse

1. Per sale gioco e sale scommesse si intendono le attività in cui viene effettuata in forma esclusiva o prevalente l'attività di cui agli artt. 86 e 88 del R.D. 773/1931 Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, ovvero le sale pubbliche per giochi leciti (compresi quelli di cui all'art. 110 del TULPS stesso) e quelle nelle quali viene effettuata la raccolta di scommesse.
2. In caso di presenza nei medesimi locali di attività di somministrazione non aperta al pubblico indeterminato ma unicamente alla clientela dell'attività di sala gioco o scommessa, deve intendersi prevalente l'attività di sala gioco o scommessa.
3. Le medie strutture già in essere potranno ampliarsi entro il limite consentito dalla classe dimensionale di appartenenza.
4. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
5. Sono fatte salve le medie strutture di vendita esistenti o già autorizzate da un Piano Attuativo o da altro atto abilitativo edilizio valido alla data di adozione del presente Piano delle Regole; a tali medie strutture è consentito di ampliarsi in loco o di trasferirsi nell'ambito del tessuto urbano consolidato nel rispetto delle condizioni sopra indicate, ovvero negli Ambiti di Trasformazione compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano
6. In caso di trasferimento di medie strutture di vendita autorizzate alla data di adozione del presente Piano delle Regole, nelle sedi di origine è consentito l'insediamento di attività commerciali con SV pari o inferiore a quella dell'esercizio commerciale esistente alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

42.8 – Disposizioni per impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico

1. Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale
2. L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale, nel tratto della ex SS 42 in contiguità con le aree di Villa Mapelli Mozzi, tra via Kennedy e il corso del Lesina.
3. Non sono inoltre ammessi impianti di distribuzione di carburanti negli ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola e negli ambiti boscati.
4. Per le strutture esistenti alla data di adozione della presente variante negli ambiti indicati ai commi 2 e 3 sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti dal DPR 380/01.
5. Per le strutture esistenti negli ambiti compatibili, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui al comma 10.
6. Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentiti in fascia di rispetto stradale esterni al centro abitato nei tratti rettilinei e negli Ambiti destinati all'agricoltura (nel rispetto della verifica del Bilancio Ecologico dei Suoli ai sensi della L.R. 31/2014) e ove consentito negli altri sistemi urbanistici così come definiti nelle presenti norme.
7. L'istallazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle sole fasce di rispetto stradale delle SS 342 "Briantea", nel tratto esterno al centro abitato così come individuato dal Comune

di Ponte San Pietro in ottemperanza al vigente Codice della Strada, e comunque nel rispetto del D.Lgs. 32/98, del RR 2/00 e del regolamento regionale di attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con DGR n. 6698 del 9 giugno 2017, nonché negli ambiti di trasformazione afferenti al sistema terziario/commerciale.

8. Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale devono essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.
9. I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl e di infrastrutture per la ricarica elettrica degli autoveicoli.
10. Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:
    - IF= 0,2 mq/mq
    - H = m 4,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
    - IPF = 10%, da organizzare, nelle aree rurali, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
    - Superficie massima di intervento = mq 2.000

    Distanza minima dalle strade (salvo esistente):
    - per gli edifici = m 10.00
    - per le pensiline = m 5.00
    - distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00
11. Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.
12. Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.
13. Il trasferimento dell'attività sul territorio comunale è subordinato alla contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.
14. Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.
15. Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

43 Previsioni per le attività commerciali

43.1 Esercizi di vicinato

1. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
3. L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

43.2 Medie strutture di vendita

1. L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.
2. Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.
3. La possibilità di nuovi insediamenti commerciali nel Comune di Ponte San Pietro è limitata ai soli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nel rispetto delle presenti Nta e nei suoi allegati con esclusione delle grandi strutture di vendita.
4. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

43.3 Medie strutture di vendita già insediate

1. Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie. In tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.
2. I titolari delle attività commerciali, esercitate negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con il PGT, possono promuovere la conversione della propria licenza nella autorizzazione ai sensi della normativa vigente. Non è ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

43.4 Grandi strutture di vendita

1. Il PGT non prevede l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) nel territorio del Comune di Ponte San Pietro.

44 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

1. L'articolo 3.4 delle Nta del Piano dei Servizi individua le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione come prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, nei limiti indicati nel Piano dei Servizi.
2. La dotazione di parcheggi richiesta può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico trascritto nei registri immobiliari.
3. Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le dotazioni di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico verranno calcolate applicando le stesse modalità indicate con calcolare la superficie di vendita; pertanto la SL degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, sarà calcolata nella misura di 1/8 della SL complessiva dell'unità immobiliare sede dell'attività, mentre quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata nella misura di 1/2 della SL complessiva dell'unità immobiliare sede dell'attività. Poiché in tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita, l'applicazione delle modalità di conteggio della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici di cui al presente comma è subordinata all'assunzione, da parte del proprietario dei locali e dei suoi aventi causa ad ogni titolo, dell'obbligo di adeguare la dotazione in caso di vendita di merci diverse da quelle ingombranti o congiunta tra ingrosso e minuto.
4. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme del presente Piano delle Regole, vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciale o a pubblico esercizio e locale di intrattenimento e svago, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è sempre richiesta per l'apertura delle attività commerciali con Superficie di Vendita maggiore di m^2 250 e dei pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago con Superficie Lorda maggiore di m^2 250; in tale caso per la determinazione delle dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico occorrerà fare riferimento alle quantità indicate per le medie strutture di vendita non inserite in Ambiti a Volumetria definita indicati all'articolo 3.5 delle Nta del Piano dei Servizi.
5. Ove la verifica operata ai sensi delle presenti Norme tecniche di attuazione e di quelle del Piano dei Servizi della dotazione di aree per urbanizzazioni non risulti già sufficiente sulla base delle cessioni riferite ai precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione aggiuntiva dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area contigua nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettarne la monetizzazione con le modalità di cui all'art. 12 del Piano dei Servizi.
6. Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 50 m. di percorso pedonale (elevato a 100 m nel centro e nuclei storici).

45 Procedura abilitativa

1. Per l'insediamento degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

	procedura
Esercizi di vicinato e pubblici esercizi fino a 250 m^2 di SL	Titolo abilitativo semplice
MS	Permesso di costruire convenzionato (all'esterno degli Ambiti di Trasformazione) o Piano Attuativo negli Ambiti di Trasformazione

2. Quando la cessione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto all'art. 46, comma 1, lettera "a", della LR 12/05.

45.1 Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, gli atti necessari per la loro esecuzione devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio.
2. Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
   - l'avvio del procedimento di pianificazione deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, coincidente con la presentazione della domanda;
   - la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;
3. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, e potranno essere prorogati, su motivata richiesta, in relazione alle tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.
4. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.
5. Il procedimento di formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e della Provincia.

46 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

1. Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.
2. Dovranno quindi essere valutate:
   - idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
   - efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
   - garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;
3. Inoltre sono ritenuti necessari:
   - parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) collocati a raso e all'aperto, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta; qualora risultasse impossibile la piantumazione, l'Amministrazione comunale indicherà un'altra area di proprietà comunale ove mettere a dimora lo stesso numero di alberi.
   - controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in ambiti di rilievo paesistico ambientale;
   - eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.
4. L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).
5. Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 50 m. di percorso pedonale lineare (elevati a 100 m nel centro e nuclei storici).
6. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo.
7. Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

47 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

1. Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del Centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Capo XIII Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica

48 Norme relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica[1].

Le norme relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono riportare nello specifico elaborato approvato dal Consiglio Comunale e formano parte integrante delle presenti norme

[1] Gli studi geologici sono stati effettuati dal Dott. Geol. Cristina Iarabek.

Capo XIV Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi

49 Classi di fattibilità geologica

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

50 Aree bonificate e da bonificare

1. Al fine di prevenzione e di tutela della salute pubblica, sono perimetrate le aree bonificate e da bonificare presenti nella documentazione di RL per indicare il grado di rischio dell'area e rendere noti i vincoli esistenti sulla stessa, per una sua futura fruizione o modifica dello stato dei suoli.
2. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
   - aree bonificate: aree per le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di bonifica previsti dal progetto presentato e approvato. Si specifica che successive modifiche dello stato dei suoli o delle destinazioni funzionali comporteranno una necessaria verifica degli obiettivi di bonifica raggiunti;
   - aree da bonificare: aree in cui è stato accertato il superamento delle soglie di contaminazione o di rischio previste dalla normativa.
3. In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso per i quali non sia già in corso un procedimento di bonifica (o cambi di destinazione d'uso significativi ai fini della qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso), è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica volti al raggiungimento o alla verifica dei criteri di qualità dei suoli. La realizzazione di interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.
4. Sono fatte salve le SL eventualmente da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica.

51 Prevenzione rischio gas radon

1. I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.
2. Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc…) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.
3. Nel territorio del Comune di Ponte San Pietro le nuove abitazioni, dalla data di approvazione del della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.
4. Tra i provvedimenti da assumere si indicano:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon.

5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ATS.
6. Negli interventi edilizi si dovrà riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal D.Lgs 101/2020.

52 Localizzazione di impianti per le telecomunicazioni

1. Al fine di tutelare i valori paesaggistici e ambientali del territorio di Ponte San Pietro i tralicci, gli impianti e le antenne per telecomunicazioni dovranno collocarsi negli ambiti del territorio comunale afferenti al Sistema Urbanistico secondario della produzione e ai relativi sottosistemi.
2. Soltanto in caso di dimostrata impossibilità o impraticabilità ai fini dell'offerta del servizio di telecomunicazioni, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una localizzazione diversa da quella indicata al primo comma.
3. In ogni caso, gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz dovranno essere ubicati in zone ed aree tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della salute, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.
4. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso il rilascio i titoli ad edificare in nuovo sito idoneo.

53 Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica

1. Gli interventi previsti nel Piano delle Regole sono tenuti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della L.R. 12/2005 secondo quanto indicato all'articolo 3 del Regolamento Regionale (DGR X/6829 del 30.06.2017 e s. m. e i.) recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.
2. Laddove possibile negli interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione urbana è necessario considerare lo smaltimento delle acque meteoriche non in fognatura ma in loco sfruttando il riciclo ovvero la laminazione sempre in relazione al predetto principio di invarianza idraulica.
3. Le superfici orizzontali realizzate con erba sintetica non concorrono alla verifica dei criteri di invarianza idraulica.

54 Risparmio della risorsa idrica.

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione devono perseguire criteri di sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.
2. In particolare, con riferimento al risparmio della risorsa idrica oltre al già richiamato RR 7/2017 e s. m e i. gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento al RR 2/2006 per quanto riguarda le misure di risparmio idrico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e della qualità paesaggistica dei luoghi.

55 Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito

1. Ogni proposta di attuazione riferita agli interventi inseriti in Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita dovrà essere preliminarmente verificata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con il Soggetto Gestore del servizio in considerazione della possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, eventualmente assumendo a carico dell'intervento le necessarie opere indicate dal Soggetto Gestore.
2. Analoga verifica dovrà essere preliminarmente effettuata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici.

56 Tutela del patrimonio arboreo

1. Nelle more di approvazione di uno specifico regolamento del verde comunale, sono oggetto di tutela in tutto il territorio comunale:

   a) gli alberi la cui circonferenza del tronco, misurata a 1 metro dal suolo, è maggiore di 40 cm, nonché le piante arboree che non raggiungono tali dimensioni per caratteristiche proprie della specie; nel caso di piante policormi, ovvero formati da più tronchi, quando la somma delle circonferenze dei singoli tronchi, misurate a 1 metro dal suolo, è maggiore di 40 cm;

   b) gli alberi che, pur non avendo ancora le dimensioni sopra indicate, sono stati piantati in sostituzione di alberi abbattuti o previsti in progetti edilizi;

   c) gli alberi delle seguenti specie di particolare pregio ornamentale e lento sviluppo quando la circonferenza del tronco misurata come al punto a) o al punto b) è maggiore di 30 cm: Tasso (Taxus baccata), Farnia (Quercus robur L.), Rovere (Quercus petraea Liebl.), Biancospino (Crataegus oxyacantha e C. monogyna), Ibisco (Hibiscus Syriacus), Lagerstroemia (Lagerstroemia indica);

   d) alberi tipici del paesaggio agrario ubicati in filari o gruppi lungo capezzagne, fossi, rogge, ed anche nelle adiacenze delle cascine.
2. Sono escluse dalle indicazioni di tutela di cui al comma precedente le piante a dimora su superfici adibite alla produzione in aziende vivaistiche nonché gli impianti arborei industriali quali pioppeti, frutteti e vigneti ed in generale le colture agrarie da reddito qui non menzionate, ad eccezione di noci, ciliegi, castagni e gelsi.
3. Per gli alberi soggetti a tutela sopra indicati, ad esclusione degli ambiti boscati per i quali vige il RR 5/2007 e s. m. e i., nelle more della approvazione del regolamento del verde comunale, ove possibile gli interventi dovranno essere orientati al loro mantenimento; solo in caso di dimostrata necessità, dovuta a aspetti connessi alla sicurezza o a problemi fitopatologici, l'eventuale intervento di abbattimento deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale

accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento. L'abbattimento è soggetto ad autorizzazione comunale, trascorsi 30 giorni dalla richiesta vige il silenzio assenso; è comunque consentito l'abbattimento anche nelle more della autorizzazione in caso di rischio imminente per l'incolumità di persone o di danni alle cose. In caso di abbattimento deve essere previsto il nuovo impianto di alberi in numero equivalente; in caso di provata impossibilità o in ragione di una più idonea sistemazione paesaggistica l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora. L'onere della fornitura e messa a dimora delle piante è carico del richiedente l'abbattimento.,

4. In caso di nuovi impianti si darà preferenza a flora autoctona o indigena, nel rispetto della L.R.10/2008 e della D.g.r. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658, avendo cura di evitare piante allergeniche.

57 Azioni di Riqualificazione Ecologica

1. La tavola 11 del PGT individua ambiti entro i quali è necessario attivare azioni di Riqualificazione Ecologica; si tratta di ambiti prevalentemente di proprietà comunale entro i quali esercitare le seguenti azioni:
   - Riqualificare la struttura ecoambientale delle aree, agendo a favore della biodiversità;
   - Integrare e deframmentare i varchi a favore di una continuità della rete ecologica
   - Potenziare i servizi ecosistemici
   - Attivare interventi di de-impermeabilizzazione
2. Le opere finalizzate alle azioni di Riqualificazione ecologica, purché inserite in un progetto complessivo di riqualificazione degli ambiti deputati alle Azioni di Riqualificazione ecologica sono considerate nel PGT del Comune di Ponte San Pietro come opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del precedente articolo 6.3 .
3. Gli interventi devono essere oggetto di progettazione da parte di professionisti esperti nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche nel territorio di Ponte San Pietro.

58 Serre e logge bioclimatiche

1. Al fine di considerare le serre e logge bioclimatiche quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici, devono essere ottemperati i criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici di cui alla DGR N° X/1216 del 10/01/2014.

59 Disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici

1. Ai sensi del D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

a) negli **edifici non residenziali** di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, **dotati di più di dieci posti auto**, sono installati:

   1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

   2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

   1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o

   2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli **edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto**, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli **edifici residenziali** di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, **dotati di più di dieci posti auto**, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o

2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:

1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;

2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;

3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;

4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;

5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

60 Azioni a favore della resilienza e del controllo climatico

2. Il PGT incentiva gli interventi a favore della resilienza del sistema territoriale e al fine di dare corso ad azioni per il controllo climatico; a tale fine vengono stabilite le seguenti premialità:
3. In caso di interventi di depavimentazione rispetto allo stato di fatto effettuati al fine di realizzare spazi di verde profondo, una volta verificata la qualità dei suoli, è assegnato un IF integrativo di 0,5 mc/mq aggiuntivo rispetto all'indice di Ambito, calcolato sulla superficie oggetto di depavimentazione.
4. In caso di formazione di tetti verdi impegno alla manutenzione almeno decennale, è assegnato un IF integrativo applicato alla SL di 0,1 mq/mq, aggiuntivo rispetto all'indice di Ambito, calcolato sulla estensione del tetto verde.
5. In caso di formazione di tetto verde è consentita una maggiore altezza H del fabbricato di 0,5 m al fine di ospitare l'impianto e la idonea stratificazione in copertura.
6. L'incentivo non si applica nel centro e nei nuclei storici, negli ambiti pregio tipomorfologico, negli edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e negli ambiti del sistema ambientale-agricolo

Capo XV Norme finali e transitorie

61 Norma transitoria riferita ai piani attuativi ed interventi convenzionati.

1. Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi ancora efficaci alla data di adozione del presente piano, sino alla scadenza delle relative convenzioni, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole. Ai fini dell'attuazione di detti piani, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nelle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi stessi o, qualora assenti, nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale o del PGT vigente all'epoca dell'approvazione dei piani, prevarranno sulle definizioni contenute all'art. 5 delle presenti norme.
2. Le aree comprese nei comparti oggetto di detti piani, quando gli stessi saranno privi di efficacia, risulteranno sottoposte alla disciplina dell'ambito in cui ricadono.
3. Ai fini dell'assentimento degli interventi previsti dalla suddetta disciplina l'Amministrazione verificherà se possa essere riscontrata l'esigenza della formazione di un nuovo piano esecutivo o se, invece, saranno da considerare ammissibili interventi edilizi diretti; ciò alla luce delle risultanze di una verifica relativa all'attuazione delle urbanizzazioni e delle previsioni del piano urbanistico attuativo non più efficace.
4. I piani attuativi, conformi al PGT vigente, depositati e in corso di istruzione entro la data di adozione della presente revisione del PGT, seguono le norme del PGT vigente sino alla scadenza delle relative convenzioni, anche se difformi dalle previsioni della presente revisione di PGT.
5. L'attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo potrà essere sostituita da un permesso di costruzione convenzionato corredato di tutti i contenuti indicati per il Piano Attuativo, anche in termini di dotazione di servizi.
6. È sempre possibile attuare le previsioni del Piano delle Regole con un Piano Attuativo individuato su proposta di privati; in tal caso, quando si applicano i parametri urbanistici indicati con riferimento ai diversi ambiti nella disciplina dei Sistemi Urbanistici di cui al Capo V , il Piano Attuativo di iniziativa privata è da ritenersi conforme. Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. In caso di attuazione tramite Piano Attuativo dovranno essere individuate le aree per servizi stabilite dalle Nta del Piano dei Servizi riferite ai Piani Attuativi, articolo 3.2.

62 Edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa negli ambiti individuati dal Piano delle regole

1. Sugli edifici che hanno destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalla disciplina dell'ambito territoriale del Piano delle Regole in cui ricadono sono consentiti, nell'ipotesi di mantenimento della destinazione in essere, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo; gli altri tipi di intervento comportano l'adeguamento alle norme riferite agli ambiti del Piano delle Regole
2. Gli impianti esistenti, in contrasto con le norme della zona in cui sono collocati, possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria.

63 Permesso di costruire in deroga

1. È possibile rilasciare un permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale, quando l'opera da assentire abbia rilevanza pubblica, così come disposto dall'articolo 14 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.
4. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
5. La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.