

Comune di Grassobbio
Provincia di Bergamo



Via A. Vespucci, 6 – 24050 Grassobbio (BG)

PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme

Luglio 2026

Grassobbio, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia



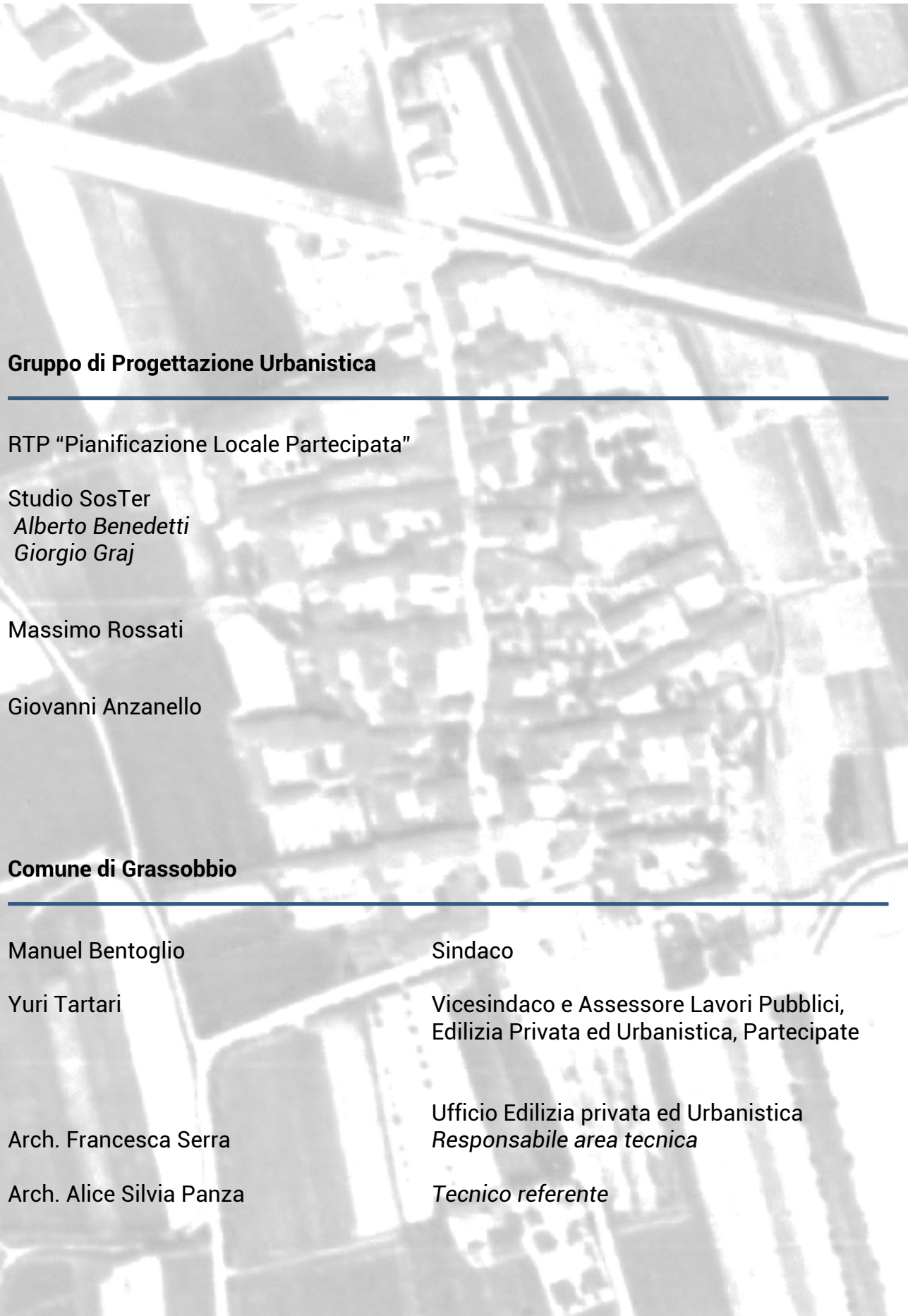
Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it

Dott. pt.
Massimo Rossati

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di Progettazione Urbanistica

RTP "Pianificazione Locale Partecipata"

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Massimo Rossati

Giovanni Anzanello

Comune di Grassobbio

Manuel Bentoglio

Sindaco

Yuri Tartari

Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici,
Edilizia Privata ed Urbanistica, Partecipate

Arch. Francesca Serra

Ufficio Edilizia privata ed Urbanistica
Responsabile area tecnica

Arch. Alice Silvia Panza

Tecnico referente



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

1.	Contenuto e finalità del piano delle regole	pag. 4
2.	Prevalenza normativa	pag. 5
3.	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 5
4.	Definizione degli interventi edilizi	pag. 6
5.	Urbanizzazione e Oneri per la costruzione	pag. 6
6.	Area di pertinenza	pag. 6
7.	Distanze	pag. 7
8.	Destinazioni d'uso	pag. 9
9.	Modalità di attuazione	pag. 20
10.	Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione	pag. 21
11.	Zonizzazione acustica	pag. 21
12.	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	pag. 22
13.	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati	pag. 23
14.	Manufatti accessori in edilizia libera	pag. 23

TITOLO II

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

15.	Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei	pag. 24
-----	---	---------

Capo I

Tessuto edificato di antica formazione

16.	NAF - Nucleo di antica formazione	pag. 25
-----	-----------------------------------	---------

Capo II

Tessuto edificato di recente formazione

17.	APS - Ambiti a Prescrizione Specifica	pag. 27
18.	PAV - Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie e Pianificazione Attuativa Vigente	pag. 27
19.	R1 - Ambito prevalentemente Residenziale	pag. 28
20.	R2 - Ambito prevalentemente Residenziale connotato da spazi a verde da mantenere	pag. 29
21.	AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche	pag. 30
22.	AA - Area Aeroportuale	pag. 33
23.	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e di autolavaggio	pag. 33
24.	SV - Spazi Verdi pertinenziali	pag. 34
25.	VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica	pag. 35



TITOLO III **COMMERCIO**

- | | | |
|-----|---|---------|
| 26. | Attività di commercio al dettaglio | pag. 36 |
| 27. | Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali | pag. 37 |

TITOLO IV **AREE NON ATROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- | | | |
|-----|---|---------|
| 28. | ARAE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica - Ex Cava ATeg35 | pag. 38 |
| 29. | ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente RUrli con destinazione residenziale | pag. 38 |
| 30. | AC - Aree agricole di interesse Comunale | pag. 39 |
| 31. | AS - Aree agricole di interesse Strategico | pag. 42 |
| 32. | PRS - Parco Regionale del Serio | pag. 45 |
| 33. | PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale | pag. 46 |
| 34. | PC - Piano Cave della Provincia di Bergamo | pag. 46 |

TITOLO V **VINCOLI AMMINISTRATIVI**

Capo I **Aree e fasce di rispetto amministrativo**

- | | | |
|-----|--|---------|
| 35. | Fascia di arretramento stradale | pag. 47 |
| 36. | Zona di rispetto cimiteriale | pag. 47 |
| 37. | Zone di rispetto degli elettrodotti | pag. 48 |
| 38. | Aree di interesse e rischio archeologico | pag. 48 |
| 39. | Zone di rispetto dei gasdotti | pag. 49 |

Capo II **Vincoli idrogeologici e fattibilità**

- | | | |
|-----|---|---------|
| 40. | Zone di tutela assoluta, di rispetto delle captazioni e fattibilità geologica | pag. 50 |
| 41. | Disciplina dell'invarianza idraulica | pag. 50 |

TITOLO VI **TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI**

- | | | |
|-----|---|---------|
| 42. | Classi di Sensibilità Paesaggistica | pag. 51 |
| 43. | Provvedimenti di salvaguardia ambientale | pag. 51 |
| 44. | Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato | pag. 52 |
| 45. | Vincoli | pag. 52 |



TITOLO VII NORME FINALI

46.	Edifici realizzati prima 01 novembre 1967	pag. 53
47.	Edifici condonati	pag. 53
48.	Disposizioni per la mitigazione degli impatti e la tutela dei recettori sensibili nelle aree di interfaccia funzionale	pag. 53

Allegati

1. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695
2. Schede degli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)
3. Norme geologiche di Piano
4. Criteri per la progettazione nei nuclei di antica formazione (NAF)



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole

1.1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e costituisce, congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, un'articolazione del PGT. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.2. il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.r. 12/2005 s.m.i.. Le norme geologiche sono collocate all'interno dell'allegato 4 delle presenti norme.

1.3. Il Piano delle Regole è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dagli allegati 1. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695, 2. Schede degli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS), 3. Norme geologiche di Piano, 4. Criteri per la progettazione nei nuclei di antica formazione (NAF) e dai seguenti elaborati cartografici:

PR01	Carta della sensibilità paesaggistica	1:5.000
PR02	Carta del Piano delle Regole	1:5.000
PR03	Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP	1:5.000
PR04a	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04b	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04c	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04d	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04e	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR05	Carta delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione di Grassobbio	1:1.000
PR06	Carta della verifica del consumo di suolo	1:7.500
PR07	Carta della qualità dei suoli liberi	1:7.500

<i>Aggiornamento e revisione della Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>		
Tavola01	Carta della pericolosità sismica locale	1:5.000
Tavola02	Carta PAI-PGRA	1:5.000
Tavola03	Carta dei vincoli	1:5.000
Tavola04	Carta di sintesi	1:5.000
Tavola05	Carta della fattibilità geologica	1:5.000
Tavola06	Carta della pericolosità sismica locale	1:5.000

<i>Elaborati ERIR (fonte PGT 2019)</i>		
Elaborato tecnico Rischi di Incidenti Rilevanti - Relazione anno 2017		
Fascicolo allegati ERIR		
Fascicolo tavole ERIR		

<i>Elaborati per Aeroporto "Orio al Serio" (fonte PGT 2019)</i>		
Piano Rischi aeroportuali - Relazione anno 2013		
Vincoli aeroportuali - Relazione anno 2013		
Fascicolo - Allegati Piano Rischi Aeroportuali		
Fascicolo - Mappe Piano Rischi Aeroportuali		
Fascicolo - Mappe vincoli aeroportuali		



2. Prevalenza normativa

2.1. Sono da intendersi prevalenti rispetto alle presenti disposizioni le discipline derivanti:

- dalle norme di carattere regionale o nazionale;
- dal Piano Territoriale del Parco Regionale del Serio di cui all'art. 32;
- dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo di cui all'art. 33;
- dal Piano Cave della Provincia di Bergamo di cui all'art. 34;
- dal Piano Territoriale della Provincia di Bergamo oltre ruolo di coordinamento territoriale assegnato alla Provincia e la necessaria compartecipazione nelle scelte previsionali e programmatiche sia in termini infrastrutturali (viabilità di carattere sovralocale e possibili ripercussioni sul traffico) che di opportunità insediative (servizi di carattere sovralocale, edilizia sociale, ecc.);
- dalla disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'Allegato 3 alle presenti Norme ed alle specifiche cartografie richiamate nel precedente articolo;
- dalla disciplina dei Piani di settore, quali: il Piano di Zonizzazione Acustica (PZA), il Piano Regolatore Cimiteriale (PRC); Elaborato tecnico Rischi di Incidenti Rilevanti (ERIR), Piano Rischi Aeroportuali (PRA).

2.2. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:

- a.) nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le presenti Disposizioni, queste ultime;
- b.) nel caso di difformità tra elaborati del Documento di piano e del Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

2.3. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dalle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) di cui allegato 1 delle Norme del Documento di Piano.

3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

3.1. Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'allegato 1 delle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.

3.2. La precisa delimitazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria disegnate su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis negli elaborati di Piano sarà effettuata in sede progettuale, rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCT, oltre che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione tali da non comportare rettifiche ai sensi della L.r 12/2005 s.m.i.. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

3.3. Il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m³ per ciascun piano.



4. Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dal D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

5. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite al comma 3 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 s.m.i. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dal comma 4 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 s.m.i. Per la definizione e modalità di attuazione si rimanda a quanto disposto alla Parte II, Titolo I, Capo IV della L.r. 12/2005 s.m.i..

6. Area di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate con le seguenti modalità.

6.1. Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

6.2. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti dal presente strumento urbanistico esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione o successivo incremento di indice ottenuto anche tramite PDC convenzionato), indipendentemente da qualsiasi frazionamento successivo o passaggio di proprietà. La superficie lorda degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

6.3. Al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro titolo, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.

6.4. Al fine della verifica della superficie di pertinenza di fabbricati esistenti non devono essere conteggiati i sottotetti recuperati e i seminterrati ai sensi delle normative regionali sul recupero dei sottotetti ovvero dei seminterrati eseguiti in deroga ai parametri urbanistici, dovranno al contrario essere conteggiati i sopralzi eseguiti con utilizzo di volumetria o SL collegata all'utilizzo di indici edificatori.

6.5. Sussiste la facoltà da parte del proponente di trasferimento della superficie lorda (SL) propria di un lotto ad altri lotti con medesima destinazione d'uso principale (ad es. NAF con NAF; R1 con R1, R2 con R2 e AE con AE) a condizione che la conseguente concentrazione di superficie lorda (SL) avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalla norma d'ambito (IC, IPF, altezza dell'edificio, distanze di cui al successivo art. 7) e che l'atto notarile costitutivo della relativa "servitus non aedificandi" sia regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e depositata presso gli uffici comunali e l'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato alla avvenuta trascrizione dello stesso.

6.6. Se il lotto funzionale è contraddistinto da più proprietari la presentazione del titolo edilizio dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari del lotto.

7. Distanze

Fermo restando le definizioni di cui all'Allegato 1 delle presenti norme e fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968), la distanza minima tra fabbricati e relative sopraelevazioni nonché dei fabbricati e relative sopraelevazioni dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo e si misura in modo lineare.

Non sono considerate ai fini del computo delle distanze i balconi, le pensiline e gli aggetti in genere aventi una sporgenza sino a m 1,50 calcolata a partire dalla facciata esterna dell'edificio.

È da considerarsi muro di contenimento o terrapieno qualunque opera atta a creare un dislivello artificiale del terreno naturale compresa la movimentazione del terreno. Tale costruzione, dovrà rispettare la distanza minima dal confine o dalla strada di 1,50 m, e comunque non inferiore alla sua altezza massima dal terreno naturale. Sono esclusi i muri di sostegno necessari per evitare le instabilità del terreno naturale.

Schema esemplificativo per l'applicazione delle distanze

Distanza dalle strade (d_s)	Distanza tra edifici (d_e)	Distanza dai confini (d_c)

7.1. Distanza dalle strade (d_s)

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Tale distanza si applica comunque anche in presenza di un solo fabbricato o costruzione in genere.



7.2. Distanza dai fabbricati o costruzioni in genere (de)

La distanza minima tra costruzioni e relative sopraelevazioni con le seguenti prescrizioni: è fissata in m 10 per fabbricati aventi altezza massima tra i fronti pari a 10 m. Diversamente la distanza dovrà essere pari all'altezza del fronte più alto tra gli edifici per i quali è necessaria la verifica.

Per giurisprudenza costante, la locuzione "nuovi edifici" per i quali trovano applicazione le distanze previste dall'art. 9, primo comma, n. 2, del D.M. 1444 del 1968, deve intendersi riferita non solo agli edifici costruiti per intero per la prima volta, ma anche alle parti o sopraelevazioni degli stessi.

La norma si applica anche per le distanze dai corpi accessori (ad esempio box, tettoie), anche se aperti e non costituiscono volume.

Solo le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente artistica ed ornamentale, come fregi, sculture in aggetto e simili, non sono computabili ai fini del calcolo della distanza legale tra gli edifici.

7.3. Distanza dai confini (dc)

La distanza minima delle costruzioni e relative sopraelevazioni dai confini di proprietà è fissata in m 5 per fabbricati aventi altezza massima tra i fronti fino a 10 m. Diversamente la distanza dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fronte più alto.

Le norme vigenti equiparano al confine di proprietà il limite che circoscrive la proprietà stessa. La distanza dei fabbricati dai confini si misura in modo lineare per ogni fronte.

La scala, così come qualsiasi altro corpo aggettante, non rileva in termini di distanza qualora sia a sbalzo (massimo m. 1,50); fa eccezione della prima alzata della scala che potrà appoggiare a terra.

Nel rispetto della normativa vigente è ammessa l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, nel rispetto della distanza tra fabbricati di cui al successivo punto, previa la sottoscrizione tra proprietari confinanti di convenzione sottoscritta e registrata a norma di legge da presentare prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'efficacia del titolo abilitativo.

7.4. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è ammissibile la realizzazione di un cappotto termico su spazi pubblici nei seguenti casi:

- il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;
- se posto a confine con marciapiedi, gli stessi non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di 1,50 m; se a confine con le piste ciclopedonali, le stesse non potranno essere ridotte oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento; se a confine con gli stalli per la sosta delle autovetture, gli stessi non potranno subire restringimenti che ne diminuiscano la lunghezza al di sotto dei 5 m e la larghezza al di sotto dei 2,50 m;
- qualora non preveda la riduzione della larghezza delle vie pubbliche; nel centro storico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, senza creazione di discontinuità;
- l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare, insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.



8. Destinazioni d'uso

8.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 della L.r. 12/2005 s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

8.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

8.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

8.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Su tutto il territorio non sono comunque ammessi:

- insediamenti di logistica di rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 5 della L.r. 15/2024;
- grandi strutture di vendita (GS);
- le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i., anche all'interno degli ambiti contigui o a ridosso di ambiti aventi destinazione principale residenziale.



GF1	RESIDENZA Abitazioni (da edilizia libera, convenzionata o formule di social housing) e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo. Inoltre sarà possibile realizzare pensioni e tolettatura per animali.
GF2	SETTORE SECONDARIO Sono escluse dal presente GF le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i., anche all'interno degli ambiti contigui o a ridosso di ambiti aventi destinazione principale residenziale.
Gf. 2.1.	Attività industriali e artigianali attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - gli spazi per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - gli spazi per uffici. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.: - le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione; - le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni: - che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via; - che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq; - che venga attestata l'attività primaria di produzione. Inoltre, sarà possibile realizzare addestramenti, cliniche veterinarie, pensioni e tolettatura per animali. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 5), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle presenti NTA.



Gf. 2.2.	Attività artigianale di servizio sono comprese in questa categoria le attività fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; paruruchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali. In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:
Gf 2.2.1/P	attività artigianale di servizio complementare al produttivo attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezzieri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.
Gf 2.2.1/R	attività artigianale di servizio complementare alla residenza sono le attività non ricomprese nella precedente casistica Gf 2.2.1/P, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.
Gf. 2.3.	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.



GF3	SETTORE TERZIARIO Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (GF5). Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici, sedi per la ginnastica dolce e le discipline bionaturali oltre la pet therapy svolta in piccoli spazi (con cani, gatti o piccoli roditori). Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Per ogni unità locale può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento. La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente
Gf. 3.1.	Piccole unità immobiliari SL ≤ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf. 3.2.	Medie unità immobiliari SL ≥ 251 e ≤ 500 mq.
Gf. 3.3.	Grandi unità immobiliari SL > 501 mq.
Gf. 3.4.	Attività turistico - ricettive attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.
Gf. 3.5.	Strutture ricettive non alberghiere Sono quelle individuate ai sensi del c. 4 art. 18 della L.r. 27/15



Gf. 3.6.	Attività di magazzinaggio attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia delle merci con l'esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.
Gf 3.7.	Logistica attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. L'attività di Logistica è distinta in:
Gf 3.7.1.	<i>Logistica con SL < 10.000 mq</i>
Gf 3.7.2.	<i>Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq</i>
Gf 3.7.3.	<i>Logistica con SL ≥ 25.000 mq</i>

GF4	ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni. Per ogni unità locale può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate a particolari disposizioni di esclusione.
-----	---



GF5	ATTIVITA' DI VENDITA COMMERCIALE Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte (tranne quelle esercitate da imprenditori agricoli disciplinati da leggi dedicate) le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (farmacie, rivendite, esposizioni, concessionarie, noleggi senza conducente, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente: - la presenza del personale addetto alla vendita; - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio; - l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti. Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.), allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.
-----	--



	La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare. Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SL non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali:
Gf 5.1.	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 150
Gf 5.2.	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 150 e $\leq$ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3.	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e $\leq$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4.	Grandi Strutture di vendita (GS) vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5.	Parcheggi multipiano e affini vi rientrano i parcheggi pluripiano, singolo piano, collettivi, aree di sosta e di deposito (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, deposito auto, ecc.) adibiti alla permanenza e/o ricovero a pagamento.

GF6	ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE Appartengono al presente Gruppo Funzionale, non in maniera esaustiva:
Gf 6.1.	Impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 6.2.	Attività ludico-ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, ecc.)
Gf 6.3.	Locali di intrattenimento e svago rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: teatri, cinema, discoteche; sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia; circoli privati ovvero associazione privata senza scopo di lucro.



<i>Gf 6.3.1.</i>	Locali di intrattenimento e svago
<i>Gf 6.3.2.</i>	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
<i>Gf 6.3.3.</i>	Circoli privati senza scopo di lucro

GF7	AGRICOLTURA Appartengono a questo gruppo funzionale le attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
------------	--

GF8	SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE PUBBLICO O GENERALE Appartengono a questo gruppo funzionale i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi, le attrezzature e gli impianti per la transizione energetica di valenza comunale aventi ricaduta sovralocale, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.
------------	---



8.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascun ambito in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

- a.) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla **P**);
- b.) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della L.r. 12/2005 e s.m.i. (qualificata con sigla **C**);
- c.) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla **L**);
- d.) l'insediamento di attività insalubri di II classe o che possano creare molestia, sia acustica che odorigena, all'interno del tessuto urbano consolidato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione;

L1	Sono ammesse esclusivamente palestre, centri benessere, SPA e baby parking e/o simili, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'Igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.
L2	Si rimanda alle facoltà espresse dall'art. 21
L3	Nei limiti della dimostrazione attraverso la redazione di specifico approfondimento tecnico viabilistico, da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico, in ordine all'accessibilità, alla dotazione di parcheggi e del mantenimento dei livelli di servizio della viabilità interessata dall'intervento.
L4	Si rimanda alle facoltà espresse dall'art. 29

e.) le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea di zona riportate nella successiva tabella, hanno valore prescrittivo, fermo restando le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle schede degli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS) di cui all'Allegato 2 delle presenti Norme e le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, per i quali si rimanda alle specifiche schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano. Per questi ultimi (schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano) la formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.



Destinazioni	Zone	NAF art. 16	R1 art. 19	R2 art. 20	AE art. 21	DC art. 23	SV art. 24	VE art. 25	ARU art. 29	AC art. 30	AS art. 31
GF1 - Residenza		P	P	P	L2	NA	NA	NA	L4	NA	NA
GF2 - Settore secondario											
Gf 2.1. - Attività industriali e artigianali		NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 2.2.1/P - Attività artigianale di servizio complementare al produttivo		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 2.2.1/R - Attività artigianale di servizio complementare alla residenza		C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf2.3. - Impianti di distribuzione del carburante		NA	NA	NA	C	P	NA	NA	NA	NA	NA
GF3 - Settore terziario											
Gf 3.1. - Unità immobiliari aventi SL ≤ 250 mq		C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.2. - Medie attività: unità immobiliari aventi SL ≥ 251 mq e ≤ 500 mq		C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.3. - Grandi attività: unità immobiliari aventi SL ≥ 501 mq		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.4. - Attività turistico - ricettive		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.5. - Strutture ricettive non alberghiere		C	C	C	NA	NA	NA	NA	L3	NA	NA
Gf 3.6. - Attività di magazzinaggio		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.7.1 - Logistica con SL < 10.000 mq		NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.7.2 - Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.7.3 - Logistica con SL ≥ 25.000 mq		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF4 - Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande		L3	L3	L3	C	NA	NA	NA	L3	NA	NA

- la destinazione **principale**, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso **compatibili**, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche **limitazioni**, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni **non ammissibili**, qualificate con sigla **NA**.



Destinazioni	Zone	NAF art. 16	R1 art. 19	R2 art. 20	AE art. 21	DC art. 23	SV art. 24	VE art. 25	ARU art. 29	AC art. 30	AS art. 31
GF5 – Attività di vendita commerciale											
Gf 5.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (SV ≤ 150mq)		C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.2 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) (SV > 150 mq e ≤ 600 mq)		NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.3 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) (SV > 600 mq e ≤ 1.500 mq)		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.4 - Grandi Strutture di vendita (GS) (SV > 1.500mq)		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.5 - Parcheggi multipiano e affini		NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF6 - Altre attività terziarie											
Gf 6.1 - Impianti sportivi		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.2 - Attività ludico-ricreative		L1	L1	L1	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.1 - Locali di intrattenimento e svago		NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.2 - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.3 - Circoli privati senza scopo di lucro		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF7 – Agricoltura		NA	NA	NA	NA	NA	C	C	C	P	P
GF8 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale		C	C	C	NA	NA	NA	C	C	NA	NA

- la destinazione **principale**, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso **compatibili**, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche **limitazioni**, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni **non ammissibili**, qualificate con sigla **NA**.



8.6. Mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria. Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato dagli artt. 51 e 52 della L.r. 12/2005 s.m.i. [I cambi d'uso](#) dovranno, per l'area disciplinata dall'art. 22, comunque rispettare le prescrizioni del Piano di rischio Aeroportuale.

9. Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano attraverso i titoli abilitativi previsti dal Dpr 380/2001 s.m.i..

9.1. Fatte salve diverse prescrizione di scheda di cui all'Allegato 3 delle presenti norme è obbligatorio il Piano Attuativo se l'intervento proposto presenta una SL superiore a 2.500 mq su area libera. Non si considerano i frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del PGT. L'attuazione degli interventi soggetti a PA o PdC Convenzionato può avvenire per stralci funzionali; pertanto, ai sensi dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942, la convenzione di ogni PA o PdC Convenzionato può prevedere l'attuazione per stralci funzionali preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario e con fasi e tempi distinti purché ciò sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso per ogni stralcio funzionale saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione e/o le opere di urbanizzazione da realizzare con le relative garanzie.

9.2. Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo con un possibile margine di variazione tali da non comportare rettifiche ai sensi della L.r 12/2005 s.m.i.

9.3. Nelle situazioni di cui al comma 1 può essere altresì essere proposto dai privati o richiesto dal Comune l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'area di particolare complessità. Lo studio unitario deve definire: a) una perimetrazione delle parti interessate dall'attivazione, complessivamente rispettosa della configurazione e degli obiettivi dell'intero ambito di trasformazione; b) i parametri urbanistici ed edilizi delle predette parti, ivi compresa la loro SL totale; c) la collocazione e il dimensionamento delle aree per le dotazioni a servizi, nel rispetto del PdS e in misura proporzionale all'effettiva estensione e conformazione dell'ambito di trasformazione; d) le categorie d'intervento sugli edifici e sulle aree per valutare la conformazione urbana proposta e le aree di concentrazione dell'edificato; e) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alle parti attivate, la cui consistenza deve rispettare criteri di proporzionalità rispetto all'effettiva estensione e conformazione dell'ambito di trasformazione. Il Comune valuta i progetti di attivazione dei PdC Convenzionato e dei P.A., degli stralci e delle loro parti in relazione alla definizione delle opere di urbanizzazione, alla quantificazione delle dotazioni di servizi previste dal PdS e all'eventuale applicazione dei meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione. Inoltre l'attuazione per parti è valutata dal Comune in base all'utilità a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, la semplificazione delle procedure, la maggior funzionalità urbanistica e la migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.



9.4. È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree individuate all'interno degli ambiti NAF da sottoporre a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento con attuazione differita, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del piano attuativo complessivo.

10. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione

Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36, dell'art. 4, c. 1 della L.R. 11/5/2001 n. 11 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare.

10.1. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/2001.

10.2. Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/2001 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopeditoni inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

11. Zonizzazione acustica

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento. Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.



12. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i.

Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati a permanenza di persone sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.

Gli esiti delle misure dovranno rispettare i valori dei livelli di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsti dal D.Lgs. 101/20.

Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei livelli di riferimento normati.

Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato.

Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.

È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i.

Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.

La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure delle concentrazioni di radon in aria.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.



13. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati

13.1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalle Leggi Regionali in materia., che quivi si applicano in tutte le parti non espressamente derogate dalle disposizioni e/o dalla puntuale indicazione dei parametri urbanistici che seguono.

In particolare è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (laddove preesistenti si rinvia alle previsioni dei commi 1 e 4 dell'art. 63 della L.r. 12/2005 s.m.i.), con l'esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo i casi che non modifichino la sagoma.

13.2. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444/1968.

13.3. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui alle presenti Norme.

13.4. Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 7/2017 pur nel rispetto dello studio geologico idrogeologico e sismico.

14. Manufatti accessori in edilizia libera

All'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) non possono essere aggiunti manufatti in edilizia libera fuori terra.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) sono ammessi senza titolo i seguenti manufatti:

- la realizzazione di pergolati, gazebo, pergotende nella misura massima di mq 15, altezza (di cui alla DTU n. 27) massima m 2,50 completamente aperti, con struttura in legno o metallo; tali fabbricati non sono computati nella SL e nella SCOP;
- la realizzazione di manufatti accessori per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura max di mq 4; tali manufatti non sono computati nella SL e nella SCOP.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati salvo siano di altezza (di cui alla DTU n. 27) massima inferiore a m 2,50. Tali strutture non devono essere visibili da spazi pubblici e dalle strade. La distanza dalle strade è comunque da rispettare anche se tali manufatti presentano un'altezza (di cui alla DTU n. 27) minore di m 2,50.



TITOLO II

AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

15. Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei

Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei, caratterizzati da destinazioni funzionali specifiche.

15.1 Aree del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e s.m.i., disciplinati dalle presenti norme, articolate in:

- Tessuto edificato di antica formazione
 - Nucleo di antica formazione - NAF.
- Tessuto edificato di recente formazione, suddiviso in:
 - Ambiti con disciplina particolare
 - Ambiti a Prescrizione Specifica - APS;
 - Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie e Pianificazione Attuativa Vigente - PAV.
 - Ambiti a carattere prevalentemente residenziale
 - Ambito prevalentemente residenziale - R1;
 - Ambito prevalentemente residenziale connotato da spazi a verde - R2.
 - Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale, suddiviso in:
 - Ambito delle attività prevalentemente Economiche - AE;
 - Area Aeroportuale - AA;
 - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e autolavaggio - DC.
 - Aree verdi urbane o periurbane, suddiviso in:
 - Spazi Verdi pertinenziali - SV.
 - Aree Verdi urbane o periurbane di valenza ambientale ed Ecologica - VE;

15.2. Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato, articolate in:

- Ambito di Riqualficazione - AR;
- Ambito connotato da edifici prevalentemente Rurali con destinazione residenziale - ARU.
- Ambiti destinati all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi):
 - Ambiti Agricoli di interesse Comunale - AC;
 - Ambiti Agricoli di interesse Strategico ai sensi del Titolo 5 della NDA del PTCP della Provincia di Bergamo - AS.

15.3. Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano.

15.4. Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi.

15.5 All'interno delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua inoltre i Piani attuativi in corso di vigenza (PAV) e le ulteriori aree interessate da procedure urbanistiche ed edilizie in essere, disciplinati dall'art. 18 delle presenti disposizioni attuative.



Capo I Tessuto edificato di antica formazione

Il piano classifica le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati oltre agli spazi aperti da salvaguardare quali dai giardini, orti e superfici a verde permeabile all'interno delle recinzioni rispetto alle quali il PGT intende preservare la funzione ecologica ed ambientale di tali aree all'interno del costruito. Sono anche compresi edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questa finalità. L'insieme costituisce un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono classificate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi della DCC n. 32 del 28/06/2021 è identificato ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, c. 2 let. e-quinques) della L.r. 12/2005 s.m.i.

16. NAF - Nucleo di antica formazione

16.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle presenti norme.

16.2. Modalità di attuazione

Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, *ai sensi delle lett. a.) e b.) del c. 1 art. 3 del DPR 380/01 s.m.i.*, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola PR05 oltre, laddove riportato, il mantenimento delle cortine edilizie e degli apparati murari ed elementi storici. Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i.
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c)
B	Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 8.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 8.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)
D	Altri edifici	Se legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967 diversamente dovrà essere dimostrata la preesistenza.	Nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e),
E	Fabbricati accessori e superfetazioni	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967 diversamente dovrà essere dimostrata la preesistenza.	



Gli interventi di cui alla precedente tabella (colonna Interventi ammessi ai sensi del Dpr 380/2001) si attuano tramite titolo abilitativo semplice.

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai sensi Dpr 380/2001 s.m.i., art. 3, c. 1, lett. "d" e "f".

In caso di interventi di cui alle lett. "d", "e", "f" dell'art. 3, c. 1 del Dpr 380/2001 s.m.i. si dovrà provvedere alla presentazione di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nella precedente tabella.

In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi la convenzione deve riguardare le caratteristiche morfologiche degli interventi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i., art. 28bis, c. 3, let. "c".

16.5. Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13)

Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimante assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto.

La SL ammessa è pari alla SL massima di progetto, con le seguenti prescrizioni:

- i.) negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, anche con l'aggiunta di un nuovo piano abitabile;
- ii.) i fabbricati accessori, laddove dimostrato che siano stati realizzati precedentemente al 01 novembre 1967 oppure legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967, possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta senza generare SL.

16.6. In aggiunta a quanto disposto al precedente art. 16.5 è facoltà dei privati presentare istanza di approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per comparti aventi una estensione minima pari a mq 500.

A detti comparti la SL ammessa è pari alla SL massima di progetto.

Nel contesto del Piano di Recupero saranno fissati gli altri indici e parametri da rispettare con attenzione al rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti. Anche detti Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

16.7. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi attuati tramite Piano di Recupero possono prevedere modifiche delle quote di gronda e di colmo nel rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti.

16.8. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

- i. Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi.
- ii. Per gli interventi descritti all'art. 16.2, per i Piani di Recupero e per i permessi di costruire convenzionati non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi. Sono comunque richiesti i parcheggi di cui all'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi da intendersi pertinenziali.



16.9. Altezze dell'edificio (DTU n. 28)

- i. Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti.
- ii. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

16.10. Distanze

Quelle previste dall'art. 7 delle presenti norme

16.11. Gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti qualora meritevoli e devono essere orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a corte, evitando le costruzioni isolate.

16.12. Facoltà del proponente, previa verifica di ammissibilità da parte dell'Amministrazione e verifica Tecnica d'ufficio del rispetto degli indici - parametri urbanistici e del regolamento locale di igiene, la possibilità di modificare le destinazioni previste dall'art. 8 tramite PDC convenzionato, al fine di incentivare il riuso e riqualificazione di edifici non utilizzati.

Capo II

Tessuto edificato di recente formazione

17. APS - Ambiti a Prescrizione Specifica

17.1. Negli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla e campitura APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti Norme.

17.2. È facoltà del Comune chiedere la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

18. PAV - Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie e Pianificazione Attuativa Vigente

18.1. Così come riportato all'interno delle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura, sono fatte salve le previsioni:

- dei Piani Attuativi la cui convenzione è ancora vigente così come riportati all'interno della tavola PR02 o rispetto alla documentazione fornita ancorché non rappresentati,
- dei Permessi di Costruire Convenzionati rilasciati la cui convenzione è ancora vigente, alla data di adozione delle presenti norme anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

18.2. I Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati di cui al precedente comma sono considerati in corso di realizzazione verranno realizzati sulla base delle norme urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.



18.3. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionato di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile, già individuato delle tavole di azzonamento del piano delle regole.

Gli ambiti che hanno ottemperato agli obblighi di convenzione, saranno soggetti quindi alla disciplina del piano delle regole del relativo ambito, mentre per quelli che non hanno ottemperato agli obblighi di convenzione nei confronti dell'Amministrazione, qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato ad un nuovo convenzionamento al fine di ottemperare a quanto precedentemente convenzionato nonché ad ottemperare ad eventuali nuove esigenze di interesse pubblico emerse.

19. R1 - Ambito prevalentemente Residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da insediamenti di tipo sia monofamiliare che plurifamiliare, sature o di completamento.

19.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

19.2. Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13)

Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimante assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto.

19.3. Modalità attuative e titolo abilitativo

Titolo abilitativo semplice: per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alla let. e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.500.
- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alle let. f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i..
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL esistente, alla data di adozione del PGT, destinata a funzioni non residenziali.

Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Una volta esaurita la pianificazione vigente le corrispondenti superfici fondiari verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato attribuito dalla carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000.

19.4. Parametri ed indici urbanistici

IF mq/mq (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte m (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
0,55	0,40	9,50	0,30	Art. 7



19.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adequatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

19.6. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno dell'ambito R1 legittimamente autorizzate alla data di adozione del PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione non residenziale;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di $IC = 0,75$;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

19.7. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici esistenti è legittimamente assentiti alla data di adozione del PGT potrà, una volta pubblicato il PGT, essere ampliata - una sola volta - sino ad un massimo di 50 mq, in sopralzo oppure in superficie in deroga ai parametri ed indici di cui al precedente art. 19.4 ma nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti di SL sanati ai sensi della L. 47/85 e dall'art. 39 della L. 724/94, nonché quelli che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici.

19.8. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.

20. R2 - Ambito prevalentemente Residenziale connotato da spazi a verde da mantenere

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale caratterizzate da insediamenti di tipo sia monofamiliare che plurifamiliare caratterizzate da un alto indice di permeabilità fondiaria garantito da spazi verdi che per collocazione ed estensione sono meritevoli di mantenimento.

20.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle presenti norme.



20.2. Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13)

Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimamente assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto.

20.3. Modalità attuative e titolo abilitativo

Titolo abilitativo semplice per gli interventi di cui alle lett. a.), b.), c.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i.; titolo edilizio convenzionato per gli interventi di cui alla lett. d.), e.) e f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i.. Gli ampliamenti, di cui al successivo comma, dovranno avvenire esclusivamente dell'organismo edilizio esistente.

20.4. Parametri ed indici urbanistici

Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, calcolata con le modalità di cui al precedente art. 20.2, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 7; l'edificazione dei lotti e la riedificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada. Successivamente alla pubblicazione del PGT è concesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti legittimamente assentiti alla data di adozione del PGT nella misura massima di 50 mq di SL in soprizzo oppure in superficie in deroga ai successivi parametri ed indici esistenti ma nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti di SL sanati ai sensi della L. 47/85 e dall'art. 39 della L. 724/94, nonché quelli che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici.

IF mq/mq (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte m (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
esistente	esistente	esistente	esistente	Art. 7

20.5. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.

20.6. Fruizione degli spazi aperti

La possibilità di realizzare accessori, non cumulabile con le facoltà di cui all'art. 14, a supporto della fruizione del verde (quali piscine, gazebo, ricovero attrezzi, ecc.) nella misura massima del 10% della superficie permeabile (DTU n. 9) in deroga al precedente art. 20.4. Comunque assentibili previo parere della Commissione del paesaggio.

21. AE - Ambito delle attività prevalentemente Economiche

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione non residenziale, con sporadica presenza di residenze.

21.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

21.2. Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13)

Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimamente assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto.



21.3. Modalità attuative e titolo edilizio

Titolo abilitativo semplice: per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alla let. e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 5.000.
- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alle let. f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i..
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a funzioni non residenziali di una SL, alla data di adozione del PGT, destinata a funzioni residenziali.
- Permesso di costruire convenzionato per cambi di destinazione d'uso in Gf 5.5. Parcheggi multipiano e affini di cui all'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Una volta esaurita la pianificazione vigente le corrispondenti superfici fondiariae verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato attribuito dalla carta del Piano delle Regole Tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000.

21.4. Parametri ed indici urbanistici

IF mq/mq (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte m (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
1,00	0,60	12,50	0,15	Art. 7

21.5. Facoltà dell'Amministrazione comunale, previo convenzionamento e preventiva autorizzazione dell'ENAC laddove ricorra il caso, di accettare altezze del fronte (DTU n. 27) maggiori, rispetto a quanto prescritto al precedente comma, per magazzini verticali automatici e/o strutture affini oppure per adeguare i processi produttivi esistenti.

21.6. Nel caso di saturazione totale, alla data di adozione del PGT, della capacità edificatoria (IF) di cui al precedente comma 4 oppure nel caso in cui le Superfici Lorde (SL) esistenti alla data di adozione del PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla normativa d'ambito è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, con contestuale incremento dell'indice di copertura (IC) di cui al comma 4, fermo restando il rispetto delle distanze di cui all'art. 7 nonché il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dal comma. 4 salvo quanto previsto al comma 5.

È inoltre ammesso l'aumento della SL esistente, in caso di saturazione del lotto e in deroga all'indice fondiario (IF), purché mantenuta all'interno dei fabbricati esistenti (senza aumento della superficie coperta (IC) e dell'altezza del fronte), fino ad un massimo del 50% della SL esistente, previo la corrispondenza dei rispettivi oneri e la verifica dei servizi dovuti.

21.7. Facoltà di realizzare una residenza con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 100 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo ed anche per quelle unità immobiliari che non risultano frazionate alla data di adozione del presente PGT. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del presente PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.



21.8. Sia per le aree ed edifici esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberature di alto fusto (avente una circonferenza minima di cm 14 misurata da un metro da terra) sempre verdi nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali, gli spazi pubblici e/o spazi aperti. Le precitate schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Si precisa che le precitate schermature dovranno essere di pronto effetto e presenti in sede di richiesta di agibilità.

21.9. È ammessa la realizzazione di pergole fotovoltaiche attive e funzionanti e relative colonnine di ricarica elettrica in deroga al parametro di IC ammesso fatto salvo il rispetto dell'art. 7.

21.10. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.

21.11. Industrie a rischio di incidente rilevante (ERIR)

Le tavole del Piano delle Regole individuano n. 2 industrie a rischio d'incidente rilevante site in: via Padergnone 5/7 e via Cristoforo Colombo n. 45.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono vietate:

- nuove lavorazioni; - utilizzo nei cicli produttivi di nuove sostanze pericolose; - implementazioni e/o modifiche strutturali che comportino un aumento delle distanze di sicurezza stabilite dagli allegati A1 e B1 dell'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR), superiori al perimetro campito, per ciascun ambito, in tale elaborato.

Al fine di garantire la continuità dell'attività in essere possono essere ammessi con titolo edilizio diretto interventi di cui alle lett. a.), b.), c.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. invece con titolo edilizio convenzionato per gli interventi di cui alle lett. d.), e.) e f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i., a condizione che:

- (i) non eccedano per oltre il 20% i parametri ed indici urbanistici di cui al precedente art. 21.4;
- (ii) non determinino un'implementazione di oltre il 20% della lunghezza del raggio delle aree di impatto stabilite dall'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR).

Per la predetta finalità, l'istanza abilitativa sarà corredata di un "progetto definitivo" che inquadri l'intervento all'interno dell'insediamento complessivo. Tale progetto dev'essere accompagnato da una specifica relazione tecnica descrittiva dell'intervento, nella quale sia data dimostrazione delle effettive esigenze per le quali sono acconsentite le deroghe di cui sub (i) e (ii) del capoverso precedente. L'istanza abilitativa ed il relativo progetto sono esaminati dalla "Conferenza dei Servizi", da convocarsi secondo quanto previsto dall'art. 7 terzo comma del DPR 07.09.2010 n. 160, così come modificato dall'art. 3, comma 2, lettera b), del d.lgs. n.127/2016. Alla Conferenza dei Servizi è chiamato a partecipare, in eventuale ausilio all'amministrazione comunale, un esperto dello specifico settore produttivo. Il parere positivo della Conferenza dei Servizi costituisce presupposto necessario per il rilascio del titolo abilitativo.

I titoli abilitativi, per l'attuazione degli interventi di cui ai punti sub (i) e (ii) dei precedenti capoversi, devono essere convenzionati. La convenzione deve disciplinare i seguenti aspetti:

1. modalità di attuazione degli interventi;
2. tempi di esecuzione;
3. provvidenze per garantire la compatibilità degli interventi e dell'attività di cantiere con il contesto urbano e ambientale al contorno;
4. definizione, modalità e tempi di attuazione degli interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e



finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
5. definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la sostenibilità dell'intervento stesso che saranno da definire nell'eventuale convenzione urbanistica tra le parti.

La convenzione di cui al precedente capoverso può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto

22. AA - Area Aeroportuale

Il PGT individua l'area destinata a servizio dell'attività aeroportuale.

Per detta area la normativa e disciplina di riferimento è quella dettata dagli specifici Leggi e Regolamenti. In particolare dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale, approvato dall'ENAC in data 07.05.2014, nonché le mappe di vincolo comunicate da ENAC in data 10.10.2013 che si assume come parte integrante del PGT.

23. DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e di autolavaggio

23.1. Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nelle "Fasce di rispetto stradale", con il procedimento previsto dalla L.R. 6/2010 e nell'ambito AE di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF = 0,3 mq/mq con un limite massimo di mq 200 di SL;
- altezza del fronte = massima m 4,50;
- un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto;
- tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempreverdi altezza minimo di m 1.

Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra (la realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire), è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspidi degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di m 100;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.
- nei centri abitati.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 e s.m.i.



23.2. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".

Sono ammessi nelle "Fasce di rispetto stradale" e negli "Ambiti prevalentemente Produttivi di completamento" di cui alle presenti Norme.

È ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF minima di intervento: mq 1.000
- SCOP: max 20%, incluse eventuali pensiline
- SL = massimo mq 200
- Altezza del fronte (per gli edifici) = massima m 3
- Altezza max (per le strutture adibite al lavaggio) = massima m 5
- un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto;
- tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima m 1;
- non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria oltre a interventi di riqualificazione purché nel rispetto degli indici e parametri di cui sopra.

La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- livelli di consumo idrico;
- recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni.

23.3. All'interno del presente ambito trovano applicazione le premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all'art. 8 della Dgr X/6698.

24. SV - Spazi Verdi pertinenziali

Riguarda aree verdi o libere da edificazione pertinenziali ad edifici esistenti recintate, adiacenti/interne al tessuto edilizio consolidato, che dovranno essere conservate a verde in quanto contribuiscono alla salvaguardia della connessione ambientale degli spazi aperti e qualora isolate alla riduzione delle isole di calore degli spazi urbani.

24.1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme.

24.2. Modalità attuative e titolo edilizio

- i. Sono ammessi il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi attrezzati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili.
- ii. Sono ammessi, qualora esistenti edifici legittimamente assentiti, gli interventi di cui alle lett. a.); b.); c.) dell'art. 3 c. 1 del Dpr. 380/01 s.m.i..



25. VE - Aree verdi urbane o periurbane di Valenza ambientale ed Ecologica

Identifica il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati comprendenti le aree verdi residuali o di margine, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.

25.1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme.

25.2. Tali aree sono da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi.

25.3. In tali aree possono essere previsti, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico che dovranno prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.

Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, ma dovrà comunque essere garantito un rapporto di copertura inferiore al 15% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

25.4. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3, in tali aree:

- a) è ammessa la ristrutturazione, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico, di manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del PGT;
- b) non è ammesso alcun intervento comportante la variazione, in ampliamento, dell'indice di copertura esistente (IC);
- c) deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo;
- e) sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione del PGT, o eventualmente di nuovo impianto.

25.5. Quanto alle destinazioni d'uso afferenti al gruppo funzionale Gf 4. sono ammesse esclusivamente limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti ed esterne agli ambiti di disciplina prevalente definiti dal Ptcp provinciale.

25.6. Sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 s.m.i..



TITOLO III **COMMERCIO**

26. Attività di commercio al dettaglio

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si applicano le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

26.1. Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114; sono considerati come ricomprese 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.

26.2. Commercio al dettaglio

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.

26.3. 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 esse presenti.

26.4. Grandi strutture di vendita

La presenza di grandi strutture di vendita qualora esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto e ne è consentito l'ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.



26.5. L'articolazione delle attività commerciali, ovvero il Gruppo Funzionale Gf 5 di cui all'art. 9 delle presenti norme, è così suddivisa:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > 150 mq e ≤ 600 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > 600 mq e ≤ 1.500 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > 1.500 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Si precisa che in tutto il territorio comunale di Grassobbio non è ammessa l'attivazione di insediamenti costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

26.6. Titoli abilitativi richiesti

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC - MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
GS	Piano attuativo

26.7. La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a media struttura di vendita MS deve essere corredata da studi e da relazioni relativi a:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente;
- valutazione della coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
- illustrazione della qualità progettuale, in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano e nel paesaggio.

27. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di medie strutture di vendita Gf 5.3 e Gf 5.4 sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, soggette a rilascio di un titolo abilitativo, la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale deve essere presentata prima o contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.



TITOLO IV

AREE NON ATROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

28. ARAE - Ambito di Rigenerazione Ambientale ed Energetica - Ex Cava ATEg35

L'ambito persegue la riqualificazione ambientale di siti degradati attraverso il ripristino morfologico del piano campagna originario e la successiva valorizzazione energetica mediante la produzione di energia da fonti rinnovabili.

28.1. Intervento di recupero morfologico: l'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico è subordinata al preventivo o contestuale riempimento della depressione esistente fino al raccordo con le quote del piano campagna circostante, al fine di garantire l'ottimale irraggiamento solare ed eliminare fenomeni di ombreggiamento.

28.2. Materiali da riporto: il riempimento dovrà essere realizzato esclusivamente nella porzione di area depressa, così come individuato nella tavola DP02, e potrà anche essere effettuato con terre e rocce da scavo come da D.P.R. 120/2017 e/o End of Waste come definiti dall'art. 184 ter del D.Lgs. 152/2006, i quali devono rispettare i requisiti qualitativi previsti dalla Tabella 1, Colonna B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006. Tale limite è coerente con la classificazione dell'impianto fotovoltaico superiore a 20 kW quale stabilimento a carattere industriale ai fini ambientali.

28.3. Destinazione d'uso: l'area è destinata esclusivamente all'installazione di impianti fotovoltaici a terra o agrivoltaici e relative opere connesse (cabine, infrastrutture di rete). Al termine della vita utile dell'impianto, l'area dovrà essere ricondotta a fini agricoli, preservando il profilo morfologico ricostruito.

28.4. Titolo abilitativo: l'intervento si attua mediante Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) o Autorizzazione Unica (AU), secondo le soglie di potenza previste dalla normativa vigente, costituendo l'ARAE area idonea ai sensi del D.Lgs. 199/2021.

29. ARU - Ambito connotato da edifici prevalentemente RUrli con destinazione residenziale

Sono gli ambiti prevalentemente a contatto con gli ambiti agricoli sia comunali AC che strategici AS in cui sono preseti edifici rurali che, per loro genesi, sono per lo più legati alla conduzione degli spazi agricoli oltre alla presenza della residenza dell'imprenditore agricolo.

29.1. Per gli ambiti in cui è in essere l'attività agricola ovvero nel rispetto dell'art. 60 della L.r. 12/2005 s.m.i. sono ammessi tutti gli interventi previsti ai sensi del Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura della L.r. 12/2005 s.m.i.

29.2. Per gli ambiti in cui non è in essere l'attività agricola ovvero non vi sono i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.r. 12/2005 s.m.i. e sono presenti edifici residenziali si prescrive la seguente disciplina.

- Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

- Superficie Lorda (SL) (DTU n. 13)

Si intende SL esistente quella calcolata come volume totale (vuoto per pieno) /3. Per volume totale si intende quello legittimante assentito, alla data di adozione del PGT, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati e rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL massima di progetto.



- Modalità attuative e titolo abilitativo

Titolo abilitativo semplice: per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alla let. e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di cui alle let. f.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i..
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL esistente, alla data di adozione del PGT, con funzioni non residenziali.

Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT.

- Parametri ed indici urbanistici

Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, calcolata con le modalità di cui al precedente punto del presente articolo, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 7; l'edificazione dei lotti e la riedificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada. Successivamente alla pubblicazione del PGT è concesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti legittimamente assentiti alla data di adozione del PGT nella misura massima di 50 mq di SL in sopralzo oppure in superficie in deroga ai successivi parametri ed indici esistenti ma nel rispetto delle distanze di cui all'art. 7. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti di SL sanati ai sensi della L. 47/85 e dall'art. 39 della L. 724/94, nonché quelli che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici.

IF mq/mq (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte m (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
esistente	esistente	esistente	esistente	Art. 7

Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 10.1.2 e 10.2 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10.3 delle NTA del Piano dei Servizi. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.

30. AC - Aree agricole di interesse Comunale

Corrispondono alla porzione ricadente nel territorio comunale di Grassobbio così come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

30.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

30.2. Nel rispetto del regolamento igienico sanitario di riferimento sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.). È ammessa la costruzione, per gli addetti, di nuovi edifici residenziali (e relativi indici di densità fondiaria) ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a.), b.), c.), d.), e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i. entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i., fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di cui alle lett. d.), e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i., di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

30.3. Nel rispetto del regolamento igienico sanitario di riferimento è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i., a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

30.4. Altezze dell'edificio (DTU n. 28)

- i. Massima 7,50 m per le abitazioni.
- ii. Massima m 9,00 per le attrezzature
- iii. Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai m. 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

30.5. Distanze per attrezzature ed infrastrutture agricole

- i. Minima 30,00 m dalle strade statali
- ii. Minima 20,00 m dalle strade provinciali
- iii. Minima 10,00 m dalle altre strade
- iv. Minima 20,00 m dal confine di proprietà degli edifici residenziali esistenti, presenti nel tessuto urbano consolidato, collocati al margine delle aree agricole.

30.6. Distanze per abitazioni dell'imprenditore agricolo

Quelle previste dall'art. 7 delle presenti Norme.

30.7. Allevamenti di carattere familiare

S'individuano quali allevamenti di carattere familiare quelli col seguente numero di capi:

Specie allevate	N. max capi	Distanza minima dal confine di proprietà degli edifici residenziali esistenti
Equini	3	30 m
Suini, bovini	2, con peso complessivo non superiore ai 10 quintali	30 m
Ovini - caprini	4	30 m
Avicunicoli	20 capi adulti	20 m

Per gli allevamenti esistenti (con animali presenti in azienda) in zona agricola, e destinati alle sole esigenze familiari, che non rispettino le distanze sopra prescritte, laddove le condizioni igieniche non siano pregiudicate è facoltà dell'Amministrazione valutare la possibilità di concedere deroghe, restando comunque inteso che i ricoveri vanno costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico - sanitari.



30.8. Allevamenti di nuova installazione

Si definiscono allevamenti intensivi quelli in cui il rapporto tra peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale (in proprietà o in affitto) superi il limite di 4 t/ha per tutti gli allevamenti; tale rapporto t/ha non è cumulabile, e per la sua verifica possono venire computate solo le aree agricole in Comune di Grassobbio, risultanti tanto alla data d'adozione del Pgt come a quella della richiesta di permesso di costruire, in disponibilità del richiedente.

La costruzione di stalle destinate all'allevamento intensivo di animali è consentita garantendo il rispetto delle distanze minime nel seguito prescritte secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e d'inedificabilità.

Le seguenti distanze valgono per le stalle e ogni altra struttura a servizio dell'allevamento (le medesime distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti).

Distanze minime per piccoli allevamenti	Distanze minime	
Allevamenti di nuova installazione	Dal tessuto urbano consolidato (TUC)	Dalle case isolate abitate da terzi
Bovini, equini (tranne vitelli a carne bianca): n. max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile pari a 900 ql	200 m	50 m
Ovini, caprini: n. max 250 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Suini, vitelli a carne bianca: n. max 70 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Conigli: n. max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m

Distanze minime per piccoli allevamenti	Distanze minime	
Allevamenti di nuova installazione	Dal tessuto urbano consolidato (TUC)	Dalle case isolate abitate da terzi
Polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: n. max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi, con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
Animali da pelliccia	500 m	100 m
Allevamenti di cani e pensioni per cani	200 m	50 m

30.9. Allevamenti esistenti

Nel caso di allevamenti esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi soltanto interventi edilizi volti a migliorare le condizioni igienico - sanitarie e ad adeguare le norme del benessere animale, purché le opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate; inoltre, per tali aziende non è consentito l'aumento del peso vivo allevato.



La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti una tipologia d'allevamento di minore impatto ambientale e di peso vivo allevabile conforme alle norme per i nuovi allevamenti.

Per le stalle e annessi, esistenti alla data d'adozione del Pgt che rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, può essere consentito l'ampliamento delle strutture o l'aumento del peso vivo allevato a condizione che vengano rispettate le distanze sopra prescritte per i nuovi allevamenti.

30.10. I lotti adiacenti ad aree agricole, salvo quanto prescritto all'art 21 delle presenti Norme (riferimento ai filari del produttivo per evitare la doppia imposizione), sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" (interni alla SF) con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri:

- Ampiezza di m 5 minimo
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi
- Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie

30.11. Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i RR.II.. Va escluso ogni parcheggio e deposito, a cielo aperto o interrato, che non sia pertinenziale e/o funzionale all'attività agricola. Le attività agricole previste devono essere svolte nel rispetto di quanto previsto nel vigente *"Programma d'Azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della Direttiva nitrati 91/676/CEE"*.

30.12. Gli interventi edilizi dovranno richiedere l'autorizzazione paesaggistica.

31. AS - Aree agricole di interesse Strategico

Corrispondono alle aree per l'attività agricola di interesse strategico individuate ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.r. 12/2005 dal PTCP della Provincia di Bergamo ed a queste si applicano pertanto, in quanto prescrittive e prevalenti, le disposizioni contenute nel Titolo IV delle Norme di attuazione del PTCP e nel rispetto degli elementi della Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde di cui alla tavola PR03 del Piano delle Regole.

31.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

31.2. Nel rispetto del regolamento igienico sanitario di riferimento sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.). È ammessa la costruzione, per gli addetti, di nuovi edifici residenziali (e relativi indici di densità fondiaria) ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a.), b.), c.), d.), e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i.. entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i., fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di cui alle lett. d.), e.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i., di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.



31.3. Nel rispetto del regolamento igienico sanitario di riferimento è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

31.4. Altezze dell'edificio (DTU n. 28)

- iv. Massima 7,50 m per le abitazioni.
- v. Massima m 9,00 per le attrezzature
- vi. Nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai m. 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

31.5. Distanze per attrezzature ed infrastrutture agricole

- v. Minima 30,00 m dalle strade statali
- vi. Minima 20,00 m dalle strade provinciali
- vii. Minima 10,00 m dalle altre strade
- viii. Minima 20,00 m dal confine di proprietà degli edifici residenziali esistenti, presenti nel tessuto urbano consolidato, collocati al margine delle aree agricole.

31.6. Distanze per abitazioni dell'imprenditore agricolo

Quelle previste dall'art. 7 delle presenti Norme.

31.7. Allevamenti di carattere familiare

S'individuano quali allevamenti di carattere familiare quelli col seguente numero di capi:

Specie allevate	N. max capi	Distanza minima dal confine di proprietà degli edifici residenziali esistenti
Equini	3	30 m
Suini, bovini	2, con peso complessivo non superiore ai 10 quintali	30 m
Ovini - caprini	4	30 m
Avicunicoli	20 capi adulti	20 m

Per gli allevamenti esistenti (con animali presenti in azienda) in zona agricola, e destinati alle sole esigenze familiari, che non rispettino le distanze sopra prescritte, laddove le condizioni igieniche non siano pregiudicate è facoltà dell'Amministrazione valutare la possibilità di concedere deroghe, restando comunque inteso che i ricoveri vanno costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico - sanitari.

31.8. Allevamenti di nuova installazione

Si definiscono allevamenti intensivi quelli in cui il rapporto tra peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale (in proprietà o in affitto) superi il limite di 4 t/ha per tutti gli allevamenti; tale rapporto t/ha non è cumulabile, e per la sua verifica possono venire computate solo le aree agricole in Comune di Grassobbio, risultanti tanto alla data d'adozione del Pgt come a quella della richiesta di permesso di costruire, in disponibilità del richiedente

La costruzione di stalle destinate all'allevamento intensivo di animali è consentita garantendo il rispetto delle distanze minime nel seguito prescritte secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto



da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e d'inedificabilità.

Le seguenti distanze valgono per le stalle e ogni altra struttura a servizio dell'allevamento (le medesime distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti).

Distanze minime per piccoli allevamenti	Distanze minime	
Allevamenti di nuova installazione	Dal tessuto urbano consolidato (TUC)	Dalle case isolate abitate da terzi
Bovini, equini (tranne vitelli a carne bianca): n. max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile pari a 900 ql	200 m	50 m
Ovini, caprini: n. max 250 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Suini, vitelli a carne bianca: n. max 70 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Conigli: n. max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m

Distanze minime per piccoli allevamenti	Distanze minime	
Allevamenti di nuova installazione	Dal tessuto urbano consolidato (TUC)	Dalle case isolate abitate da terzi
Polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: n. max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi, con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
Animali da pelliccia	500 m	100 m
Allevamenti di cani e pensioni per cani	200 m	50 m

31.9. Allevamenti esistenti

Nel caso di allevamenti esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi soltanto interventi edilizi volti a migliorare le condizioni igienico - sanitarie e ad adeguare le norme del benessere animale, purché le opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate; inoltre, per tali aziende non è consentito l'aumento del peso vivo allevato. La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti una tipologia d'allevamento di minore impatto ambientale e di peso vivo allevabile conforme alle norme per i nuovi allevamenti. Per le stalle e annessi, esistenti alla data d'adozione del Pgt che rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, può essere consentito l'ampliamento delle strutture o l'aumento del peso vivo allevato a condizione che vengano rispettate le distanze sopra prescritte per i nuovi allevamenti.

31.10. I lotti adiacenti ad aree agricole, salvo quanto prescritto all'art 21 delle presenti Norme (riferimento ai filari del produttivo per evitare la doppia imposizione), sui quali sono ammessi completamente dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" (interni alla SF) con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri:

- Ampiezza di m 5 minimo
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi
- Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie



31.11. Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i RR.II.. Va escluso ogni parcheggio e deposito, a cielo aperto o interrato, che non sia pertinenziale e/o funzionale all'attività agricola. Le attività agricole previste devono essere svolte nel rispetto di quanto previsto nel vigente *"Programma d'Azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della Direttiva nitrati 91/676/CEE"*.

31.12. Prescrizioni comuni di carattere particolare:

- i. le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 m se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (ad es. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, ecc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura;
- ii. l'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali stabiliti dall'art. 10.3 delle norme del Piano dei Servizi, da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici;
- iii. le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero non di carattere familiare e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

31.13. Si applicano le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- i. i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale devono essere mantenuti;
- ii. le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali; saranno realizzate con elementi leggeri in maniera coerente con i caratteri del paesaggio agricolo (pali metallici infissi nel terreno e rete metallica) preferibilmente occultati con vegetazione arbustiva autoctona; le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate in modo da consentire il libero movimento della fauna selvatica; rimane consentito il mantenimento delle recinzioni legittimamente esistenti costituite da cancellate o reti metalliche posate su muretto in cls e la loro riparazione;
- iii. è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi di materiali di qualsiasi tipo all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera diversa da quelli agricoli.

31.15. Gli interventi edilizi dovranno richiedere l'autorizzazione paesaggistica

32. PRS - Parco Regionale del Serio

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, la disciplina del Piano Territoriale del Parco approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30/11/2015 e pubblicato sul BURL-SAC n.50 del 11/12/2015.



33. PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Indirizzo Forestale (ambito territoriale fuori dalle Comunità Montane e Parchi) sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, la disciplina Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo approvato con delibera n. 71 del 01 luglio 2013 dal Consiglio provinciale, ai sensi dell'art. 47, comma 4, della L.R. n. 31 del 05 dicembre 2008 e della DGP n. 220 del 25 giugno 2012.

34. PC - Piano Cave della Provincia di Bergamo

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano Cave della Provincia di Bergamo sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, la disciplina del Piano Cave vigente approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 30 giugno 2020 n. XI/1097, pubblicata sul B.U.R.L. - S.O. del 25 luglio 2020, è stata approvata la Revisione del Piano cave provinciale.



TITOLO V **VINCOLI AMMINISTRATIVI**

Capo I **Aree e fasce di rispetto amministrativo**

35. Fascia di arretramento stradale

All'interno della tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale al 1:2.000 sono individuate le fasce di arretramento stradale.

35.1. Le fasce di rispetto stradale hanno l'ampiezza non inferiore a quella stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati dovrà pertanto essere verificata di volta in volta in base allo stato fisico dei luoghi. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

35.2. Le fasce di rispetto stradale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

35.3. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

35.4. Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

36. Zona di rispetto cimiteriale

All'interno della tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale al 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico la zona di rispetto cimiteriale.

La fascia di rispetto cimiteriale è normata dall'art. 338 del T.U.L.L.SS. 27/07/1934 n 1265 e successive modifiche ed integrazioni. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale potranno essere realizzate solo le opere di cui all'art. 28 della L. 166/02. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.



Sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio e luoghi di sosta. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

37. Zone di rispetto degli elettrodotti

All'interno della tavola PR02 e relativi tagli alla scala nominale al 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico le fasce di rispetto degli elettrodotti. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e dovranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

38. Aree di interesse e rischio archeologico

38.1. Ai fini di salvaguardia del patrimonio archeologico, tutti i progetti dovranno essere verificati se ricadenti o meno nelle aree a potenziale rischio archeologico individuate nella tavola DP04 di Piano, e, in tale situazione, si prescrive che tutti gli eventuali progetti che comportano l'effettuazione di scavi e le arature dei terreni di profondità maggiore di m 0,50 dovranno essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

Gli interventi di scavo o movimento di terra autorizzati dovranno utilizzare mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti

38.2. All'interno delle aree a potenziale rischio di rinvenimenti archeologici, individuati nelle tavole DP 04 - Carta dei vincoli e delle tutele ambientali, qualsiasi intervento che comporti manomissioni del sottosuolo, anche se di lieve entità, deve essere trasmesso al settore Archeologia della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia al fine dell'espressione delle valutazioni di competenza. Dovrà essere quindi trasmesso, con un preavviso minimo di 30 giorni, uno stralcio della documentazione progettuale sufficiente a valutare l'incidenza dell'intervento di scavo sul sottosuolo, e pertanto comprendente una breve descrizione dell'intervento stesso, la sua localizzazione cartografica, una planimetria e una sezione comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

38.3. Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico sia nelle aree indicate a rischio sia al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.



39. Zone di rispetto dei gasdotti

Tali ambiti, qualora presenti, costituiscono fascia di attenzione per l'edificazione o per la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, la cui esecuzione è inibita in assenza di autorizzazione dell'ente gestore della linea del gas. La localizzazione reale del gasdotto è indicativa. È posto in capo agli attuatori degli interventi di trasformazione del suolo, l'effettuazione, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, di un rilievo topografico di dettaglio finalizzato alla sua precisa individuazione. Resta possibile, a carico degli attuatori degli interventi edilizi, lo spostamento o la deviazione delle linee di trasporto e adduzione del gas, previa autorizzazione dell'ente gestore. Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.



Capo II Vincoli idrogeologici e fattibilità

40. Zone di tutela assoluta, di rispetto delle captazioni e fattibilità geologica

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica integrante il PGT approvata, secondo le indicazioni della DGR 30/11/2011 - n. IX/2616, che si intendono qui integralmente richiamate e contenute all'interno dell'Allegato 3 delle presenti norme.

41. Disciplina dell'invarianza idraulica

Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi, nei regolamenti regionali e dalla specifica disciplina comunale.



TITOLO VI TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

42. Classi di Sensibilità Paesaggistica

42.1. Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla Tavola PR01 Carta di sensibilità paesaggistica del PGT che suddivide il territorio di Grassobbio in cinque classi di sensibilità paesaggistica, le quali costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Bergamo.

42.2. La suddivisione del territorio in classi di sensibilità è stata operata rileggendo quelle del PGT 2015 ed adattandole rispetto al Data Base Topografico:

Classe 1 Sensibilità paesaggistica molto bassa
Classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa
Classe 3 Sensibilità paesaggistica media
Classe 4 Sensibilità paesaggistica alta
Classe 5 Sensibilità paesaggistica molto alta

42.3. La classificazione di cui al comma 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui comma 1, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

42.4. Agli interventi di nuova costruzione è attribuito una incidenza di progetto pari o superiore a 3 in quanto incide sia in termini di occupazione del suolo che di intrusività visiva rispetto allo stato dei luoghi.

43. Provvedimenti di salvaguardia ambientale

Nelle aree AC e AS di cui agli artt. 30 e 31 è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere, per le quali sono auspicabili interventi di potenziamento, sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se



non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

44. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato

Nelle aree AC e AS di cui agli artt. 30 e 31 per la sistemazione della viabilità interpoderale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

45. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente, salvo deroghe specifiche del gestore del vincolo, si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati all'interno delle carte DP04 Carta dei vincoli e delle tutele paesistico - ambientali, DP05 Carta dei vincoli amministrativi e PR03 Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP.



TITOLO VII **NORME FINALI**

46. Edifici realizzati prima 01 novembre 1967

Fatta salva l'eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa gli edifici o le loro parti realizzate prima del 01 novembre 1967 sono, ai fini urbanistici, considerati legittimi ai sensi dell'art. 9bis Dpr 380/2001 s.m.i..

Per detti edifici sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo di miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati di cui all'art. 8 delle presenti norme.

47. Edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

48. Disposizioni per la mitigazione degli impatti e la tutela dei recettori sensibili nelle aree di interfaccia funzionale

48.1 Al fine di dare attuazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale e salubrità pubblica sanciti dal Documento di Piano, nonché per ottemperare alle prescrizioni del Parere Motivato espresso dall'Autorità Competente per la VAS, il presente articolo disciplina gli interventi ricadenti in lotti nei quali coesistono o si interfacciano funzioni produttive, artigianali, logistiche, direzionali o commerciali di media/grande struttura (di seguito "funzioni impattanti") in contiguità spaziale con aree destinate a funzioni residenziali o a servizi pubblici/attrezzature di interesse comune ed in particolare recettori sensibili quali residenze, scuole, strutture sanitarie e socio-assistenziali (di seguito "recettori sensibili"). Le presenti disposizioni si applicano ai casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento superiore al 20% della Superficie Lorda (SL) esistente, nonché nei casi di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere.

48.2 Nelle aree di interfaccia funzionale di cui al comma 1, il rilascio del titolo abilitativo edilizio (o l'efficacia del titolo abilitativo presentato) per le funzioni impattanti è subordinato alla presentazione, valutazione e approvazione di un Progetto di Mitigazione Ambientale (PMA). Tale progetto, da allegare alla pratica edilizia, deve dimostrare il non aggravio e, ove tecnicamente fattibile, il miglioramento delle condizioni di salubrità del contesto, garantendo l'assenza di pregiudizio per la salute pubblica e per la fruibilità dei ricettori sensibili limitrofi.



48.3. Il PMA deve prevedere e quantificare le seguenti misure di cautela e mitigazione:

- a) rispetto dei limiti di immissione ed emissione previsti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale. Il progetto deve essere corredato da una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (VPIA) che dimostri, in fase di esercizio, il rispetto dei limiti differenziali e assoluti ai confini con i recettori sensibili. Qualora necessario, dovranno essere previste barriere fonoassorbenti, preferibilmente mascherate con essenze vegetali, o l'insonorizzazione dei macchinari e degli edifici;
- b) lungo i confini di proprietà in adiacenza ai recettori sensibili, deve essere realizzata e mantenuta una fascia verde di filtro e mitigazione, piantumata con essenze arboree e arbustive autoctone di tipo sempreverde e a foglia caduca ad elevata capacità di filtrazione delle polveri sottili (PM10/PM2.5) e di assorbimento della CO2. La profondità di tale fascia non potrà essere inferiore a 3,00 metri, e le relative superfici concorrono al calcolo della quota di permeabilità fondiaria prescritta dal Piano;
- c) per le attività con emissioni in atmosfera, i punti di emissione (camini, sfiati) devono essere localizzati, in fase progettuale, alla massima distanza tecnicamente possibile dai ricettori sensibili e dotati delle Migliori Tecniche Disponibili (BAT);
- d) i layout insediativi devono prevedere una netta separazione tra la viabilità indotta dalle funzioni impattanti (in particolare il traffico pesante e le aree di carico/scarico) e la viabilità di accesso ai recettori sensibili. Le aree di sosta e manovra dei mezzi pesanti devono essere localizzate sul lato opposto o il più distante possibile dal confine con i recettori residenziali/pubblici.

48.4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo sulle funzioni impattanti esistenti, che non comportino aggravio del carico urbanistico, l'Amministrazione Comunale promuove l'adeguamento volontario ai criteri di mitigazione di cui al comma 3, potendo riconoscere, previa stipula di apposita convenzione, riduzioni sugli oneri concessori o scomputi per opere di urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente.

48.5. Le opere di mitigazione approvate costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e sistemazione esterna inscindibili dall'intervento principale. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla realizzazione, collaudo e perfetta efficienza delle misure previste nel PMA, nonché all'assunzione formale, da parte del titolare dell'attività, dell'obbligo alla loro manutenzione perpetua