

COMUNE DI MAPELLO

(Provincia di Bergamo)

Piano di Governo del Territorio l.r. 12 /2005

Piano delle Regole
Norme tecniche di attuazione

settembre 2016

REV. maggio 2017

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Carlo Manaresi

Sommario

1	Premesse e riferimenti.....	4
1.1	Articolazione delle norme del Piano delle Regole	4
1.2	Elementi costitutivi il Piano delle Regole	4
1.3	Rapporto con i piani di settore	4
1.4	Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.....	5
2	Definizione degli indici e parametri edificatori	6
3	Operatività del piano	13
3.1	Modalità di attuazione	13
3.2	Tipi di intervento	13
3.3	Edificabilità ed opere di urbanizzazione	13
3.4	Permesso di costruire convenzionato	14
3.5	Opere di urbanizzazione primaria.....	14
3.6	Opere di urbanizzazione secondaria	15
4	Destinazione d'uso.....	16
5	I sistemi funzionali urbanistici	17
5.1	Sistema della residenza	17
5.2	Sistema delle attività economiche	18
5.2.1	Sottosistema della produzione	18
5.2.2	Sottosistema terziario commerciale	19
5.3	Sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico.....	20
5.4	Sistema dei servizi.....	21
5.5	Sistema dei vincoli.....	21
6	Mutamento di destinazione d'uso	22
7	Aree per parcheggio privato	23
7.1	Dotazione integrativa di parcheggi privati.....	23
8	Aree per parcheggio pubblico	25
9	Sistema della residenza	26
9.1	Nuclei antichi	26
9.2	Ambito residenziale consolidato.....	27
9.3	Ambito residenziale con permesso di costruire convenzionato.....	29
9.4	Ambito di riconversione/riqualificazione urbana	30
9.5	Ambiti di Piano attuativo in itinere	30
9.6	Aree ad incremento volumetrico convenzionato.....	31
10	Sistema delle attività economiche.....	32
10.1	Ambito produttivo consolidato e ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato.....	32
10.2	Ambito produttivo di contenimento	34
10.3	Ambito di trasformazione produttiva in itinere	34
10.4	Attrezzature sportive private	35
10.5	Ambito terziario commerciale.....	35
10.6	Ambito commerciale in itinere - "Ex Sobeas"	36
11	Sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico	37
11.1	Ambito boschivo	37
11.2	Ambito collinare.....	37
11.3	Ambito pedecollinare di tutela assoluta.....	38
11.4	Ambito agricolo	39
11.4.1	Ambito agricolo di salvaguardia.....	39

11.4.2	Ambito agricolo produttivo	40
11.4.3	Norme sulle distanze delle costruzioni	41
11.4.4	Soggetti aventi titolo ad edificare	42
11.4.5	Criteri di intervento	42
11.5	Residenze nel sistema del verde agricolo ambientale, paesaggistico ed ecologico non connesse all'agricoltura	42
11.6	Verde privato	44
12	Sistema dei vincoli	45
13	Modalità di intervento nei nuclei antichi	47
13.1	La concertazione quale strumento di governo volto al recupero, conservazione e valorizzazione dei Nuclei Antichi	47
14	Gradi di intervento	48
14.1	Grado 0. Demolizione	48
14.2	Grado 1. Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero del nucleo antico	48
14.3	Grado 2. Restauro e risanamento conservativo	48
14.4	Grado 3. Ristrutturazione e ripristino	49
14.5	Grado 4. Ristrutturazione e adeguamento	49
15	Prescrizioni generali per gli interventi nel centro e nei nuclei storici	49
15.1	Superfettazioni	49
15.2	Utilizzo dei rustici	50
15.3	Sottotetti	50
15.4	Tamponamento di portici e logge	50
15.5	Balconi, scale esterne e recinzioni	50
15.6	Materiali prescritti	50
16	Strade e percorsi	52
16.1	Infrastrutture per la viabilità	52
16.2	Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	52
16.3	Sedimi stradali privati	52
17	Decoro ambientale	54
17.1	Recinzione delle aree	54
17.2	Costruzioni accessorie in zone residenziali	54
18	Aree sottoposte a particolari prescrizioni	55
18.1	Disposizioni per i distributori di carburante	55
18.2	Cabine di trasformazione per l'energia elettrica	56
18.3	Impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva	56
19	Norme finali e transitorie	58
19.1	Prescrizione di progettazione unitaria	58
19.2	Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona	58
19.3	Deroghe	58
19.4	Norme Finali	58
20	Ambito di applicazione e definizioni	60
20.1	Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	60
20.2	Settori merceologici	61
20.3	Vendita di oggetti ingombranti	61
20.4	Correlazione dei procedimenti	61
21	Previsioni per le attività commerciali	62
21.1	Esercizi di vicinato	62

21.2	Medie strutture di vendita	62
21.3	Medie strutture di vendita già insediate	63
21.4	Grandi strutture di vendita	64
21.5	Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale	64
21.6	Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	64
22	Componente geologica: aspetti normativi	66
22.1	CLASSE 1: FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI	67
22.2	CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI	67
22.3	CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI	71
22.4	CLASSE 4: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI	77
23	Determinazione degli incentivi	80
24	Aree sensibili	80

Capo I Aspetti generali

1 Premesse e riferimenti

1.1 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Centro Storico.

Capo VI Norme speciali.

Capo VII Aspetti commerciali.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo IX Sostenibilità.

1.2 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Norme tecniche;
- Tav. 1 – Prezzate
- Tav. 2 – Mapello
- Tav. 3 – Valtrighe
- Tav. 4 – Carvisi
- Tav. 5 – centro storico Mapello
- Tav. 6 – centri storici frazioni

1.3 Rapporto con i piani di settore

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

vigenti.

1.4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

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

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione, i piani attuativi in itinere (quanto meno già oggetto di adozione da parte dell'Organo competente) e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche qualora in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole; in relazione a quanto sopra le verifiche degli indici e dei parametri edilizi dovranno essere effettuate secondo i disposti della normativa vigente all'atto dell'adozione e/o approvazione dei medesimi piani.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

St – Superficie territoriale (mq) :

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati sulla quale si applicano l'indice Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un piano attuativo o ad un intervento unitario una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

Sf – Superficie fondiaria (mq) :

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste, quando queste specificatamente individuate sulle tavole di Piano. Non concorrono nella determinazione della superficie fondiaria le aree inserite nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Sulla Sf si applica l'indice Uf.

Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St)

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

(Sc) – Superficie coperta (mq)

E' l'area della superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo,

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- – i balconi, i cornicioni, gli sporti, i piani caricatori, le pensiline e le gronde con sporgenza non superiore a mt. 1,50 (per sbalzi oltre mt.1,50 viene conteggiata la sola parte eccedente);
- – le autorimesse completamente interrate;
- – le piscine e le vasche all'aperto;
- – le aie, le concimaie, le serre di coltura a carattere non permanente;
- gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

- Per gli edifici inseriti nel sistema delle attività economiche, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, gli elementi a sbalzo fino a m. 2.00 (per sbalzi oltre mt.2,00 viene conteggiata la sola parte eccedente).

(Q) – Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($Q = Sc / Sf \times 100$).

(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni). Sono comprese nel computo della Slp le verande chiuse, bow windows, piani interrati e seminterrati agibili, sottotetti agibili (aventi cioè i requisiti di abitabilità / agibilità definiti dalle vigenti normative igienico / sanitarie e dalle altre vigenti normative statali/regionali).

La Slp è comprensiva delle murature di delimitazione di detti spazi, computate secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente ai fini dell'isolamento termoacustico.

Sono comprese nella slp le superfici destinate a fienile, ricovero mezzi, legnaia o deposito attrezzi per i fabbricati inseriti negli ambiti di centro e nuclei storici. Per tutti gli edifici esistenti, rientrano nella Slp tutti i vani che presentano condizioni di agibilità ai sensi dei vigenti R.L.I e R.E. e regolarmente assentiti.

I vani non rientranti nel calcolo della Slp potranno usufruire di superficie di aeroilluminazione non superiore ad 1/30 o nella quota minima per la ventilazione di locali tecnici.

Sono escluse dal computo della Slp:

- balconi, logge aperte anche per la porzione rientrante, balconi, spazi a pilotis, pensiline, lastrici solari, porticati aperti, portici e gallerie pubbliche o di uso pubblico, vani scala e ascensore condominiali, piani interrati, seminterrati e sottotetti non agibili;
- la superficie dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale non superiore a 1,80 e con le caratteristiche dei locali sottotetto indicate dal Regolamento Edilizio.
- la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate fino ad un massimo di 1mq/10 mc destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.
- le superficie di spazi completamente interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.50, purché destinati a parcheggio, spazi comuni, cantine o vani tecnologici, tutti senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità;
- I locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale e privo di requisiti di abitabilità/agibilità;
- I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- Le opere edilizie relative alle cabine elettriche di trasformazione per l'alimentazione della rete di

distribuzione all'utenza.

- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione presente a tali fini nel Regolamento Edilizio

Negli interventi nel sistema delle attività economiche concorrono al computo della edificabilità, verificata con SLP complessiva i locali per residenza del titolare e/o degli addetti, i locali accessori, i magazzini (con esclusione dei magazzini automatizzati) gli spazi mensa e per la ristorazione in genere, lo stoccaggio, compresi i locali interrati o seminterrati,

Nel sistema delle attività economiche sono altresì esclusi dal computo della SLP

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 2, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili;
- gli spazi asserviti a nido aziendale convenzionato con l'Amministrazione Comunale, per la superficie massima di 200 mq, se accessibile direttamente da spazi pubblici o di uso pubblico.

(V) – Volume degli edifici (mc):

Il volume edificato al fine delle verifiche di norma o per l'applicazione dei contributi di costruzione è determinato dal prodotto della SLP per l'altezza virtuale questa fissata in 3.00 m.

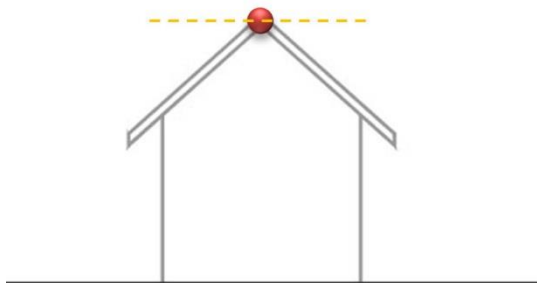
(H) – Altezza degli edifici (m)

Le altezze dei fabbricati sono quelle prescritte dal Piano di Governo del Territorio con riferimento agli ambiti territoriali.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote :

- punto più alto dell'intersezione del fronte con la quota del piano di imposta della copertura; per falde con imposte a quote diverse, la quota d'imposta della più alta;

- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40%);

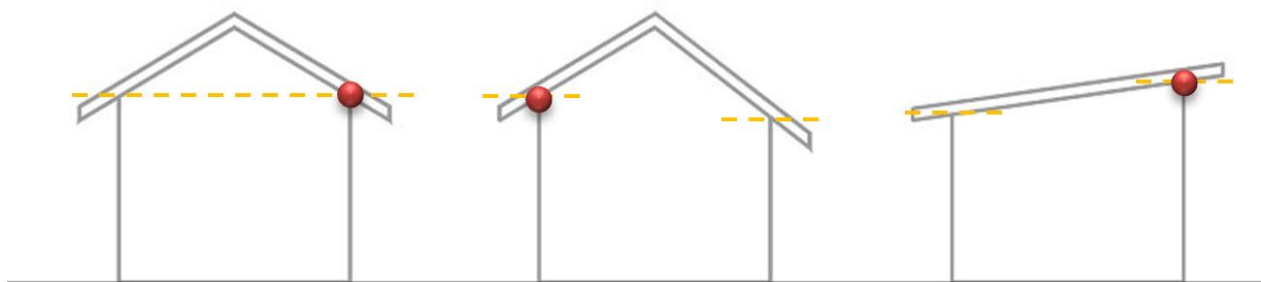


- intradosso solaio di copertura (per gli edifici con copertura piana).



Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt 10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici degli edifici residenziali quali i vani tecnici e le canne fumarie, gli impianti tecnologici degli edifici produttivi, quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le torri



campanarie.

Dette esclusioni potranno tuttavia non essere ammesse, caso per caso, a seguito di motivata determinazione dell'Amministrazione Comunale in relazione ad esigenze di tutela ambientale e paesistica.

(Dc) – Distanza dai confini (m)

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti, le scale aperte, cornicioni, gronde, pensiline e sporti fino a mt. 1,50 di sporgenza dal fabbricato ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm, con un minimo assoluto di mt. 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o in comunione.

(Df) – Distanza tra fabbricati (m)

E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse, con verifica di semplice ribaltamento.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali sono definite come segue, fatte salve eventuali leggi vigenti prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali:

Nuclei antichi

per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, o ricostruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole e Ambiti di Trasformazione

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.(verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

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:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori alla altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

(Ds) – Distanza dai cigli stradali (m)

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, con le esclusioni e le inclusioni di cui al comma precedente.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:

- ml. 5,00 per strade con sezione complessiva fino a ml. 7,00;
- ml. 7,00 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a ml. 15,00.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

a) nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e/o parziale ricostruzione nei nuclei storici nel caso le distanze tra i fabbricati e i confini stradali o di proprietà non possano essere inferiori alle misure preesistenti, computate senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico ed ambientale;

b) quando i fabbricati siano inseriti in piani attuativi convenzionati;

c) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche; in tal caso la distanza tra le due

fronti non può essere inferiore a mt.5,00, comunque rispettando le distanze dal confine.

d) quando le fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.

Per ciglio stradale si deve intendere il limite della proprietà stradale in genere individuato dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, a seconda delle diverse condizioni della strada.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclabili, pedonali o gli spazi di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Area di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni e decade a seguito di variazione della destinazione di zona o delle prescrizioni d'intervento riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata e trascritta convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo sui registri della proprietà immobiliare.

Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di edilizia permesso di costruire o di Piano Attuativo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal Piano delle Regole.

In caso di frazionamento successivi alla data di adozione del presente PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati, ai fini edificatori, solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del presente articolo ed in base ai nuovi indici di piano, all'edificio ed agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi costituiti da appezzamenti anche non contigui secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del PGT.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo, salvo variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dal Piano delle Regole.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di ogni atto di identificazione delle aree di pertinenza relative alla costruzione oggetto di edilizia permesso di costruire in appositi registri consultabili dal pubblico.

Norma di perequazione

Negli interventi soggetti a piano attuativo la fabbricabilità complessiva, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale U_t o una quantità di slp predefinita, va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

3 Operatività del piano

3.1 Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di costruire, Permesso di costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio convenzionato, anche qualora proposto da privati, deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

3.2 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n. 12/2005.

Il piano prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico -architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al capo V, delle presenti Nta.

3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione

e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

3.4 Permessi di costruire convenzionato

Il "permesso di costruire convenzionato", è atto abilitativo di intervento edilizio corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, da sottoporre all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dal Consiglio Comunale;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

3.5 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

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

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

3.6 Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- presidi per la sicurezza pubblica,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le aree ricomprese, con apposita notazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione o altri atti autorizzativi sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi atti; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione degli oneri di costruire qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % della Slp complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema della residenza;
- Sistema delle attività economiche;
- Sistema del verde, agricolo -ambientale paesaggistico ed ecologico;
- Sistema dei servizi.
- Sistema dei vincoli

5.1 Sistema della residenza

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi con orari di apertura diurni e serali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
- medie superfici commerciali già autorizzate;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività ricettive, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita e nuove medie superfici commerciali;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali, macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie ed impianti ippici;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- Discoteche e locali da ballo;
- pubblici esercizi con orari di apertura notturni;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 Sistema delle attività economiche

5.2.1 Sottosistema della produzione

Destinazione d'uso principale:

produzione in forma artigianale e industriale di beni e servizi, erogazione di servizi privati non convenzionati.

Destinazione d'uso complementare:

- stoccaggio delle merci;
- attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- pubblici esercizi;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- impianti tecnologici.
- attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita.
- artigianato di servizio e magazzini connessi, attività paracommerciali;

.Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale, fatte salve le abitazioni per il titolare o per il personale addetto. La s.l.p. di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% della s.l.p. dell'intero complesso con un massimo di 300 mq. di s.l.p. per azienda.;
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sono ammesse esclusivamente attività

commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita)

- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita;
- attività professionali;
- attività turistico-ricettive;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01 ;

5.2.2 Sottosistema terziario commerciale

Destinazione d'uso principale:

- attività terziarie e commerciali;
- erogazione di servizi privati non convenzionati per lo sport e il tempo libero

Destinazione d'uso complementare:

- attività di servizio all'impresa; asili nido aziendali;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- medie superfici commerciali ove e nei limiti ammessi dalle norme commerciali del Piano delle Regole
- attività professionali;
- artigianato di servizio, attività paracommerciali;
- attività turistico-ricettive;
- servizi pubblici e privati anche non correlati all'attività produttiva;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero;
- pubblici esercizi;
- strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- residenza speciale collettiva – residence – ospitalità per addetti e clienti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione industriale;
- attività insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita, salvo ove già autorizzate;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

5.3 Sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature;
- Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" gli ambiti afferenti al sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico sono destinati alla attività agricola di interesse strategico.

Vengono comunque fatte salve eventuali limitazioni/prescrizioni riportate nei successivi articoli.

Destinazioni d'uso complementari :

- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, alla erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo per gli edifici esistenti non connessi all'agricoltura;
- attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite ai diversi ambiti.

Vengono comunque fatte salve eventuali limitazioni/prescrizioni riportate nei successivi articoli.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi edifici residenziali non connessi alla attività agricola;
- destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

5.4 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

5.5 Sistema dei vincoli

Destinazione d'uso principale:

- Aree private o pubbliche soggette a vincolo di inedificabilità in relazione alle diverse tipologie;

6 Mutamento di destinazione d'uso

Le variazioni di destinazione d'uso, attuate con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di attività sportive, ricettivo/alberghiere, commerciali, terziarie cinematografiche, musicali e teatrali, artigianali e direzionali comporteranno una variazione del fabbisogno di servizi rispetto alle previsioni di PGT.

In tali casi il Comune verificherà e definirà la dovuta dotazione di standard e le modalità di reperimento ai sensi del Piano dei Servizi vigente.

Qualora le variazioni di destinazione d'uso comportino l'insediamento di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114, la variazione del fabbisogno di servizi avverrà anche in assenza di opere edilizie.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7 Aree per parcheggio privato

Si considerano come parcheggi privati interni gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

In caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportano un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

In caso le abitazioni esistenti ne siano prive, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra con una superficie massima pari a 1/10 del volume.

La realizzazione di autorimesse fuori terra nelle aree già edificate, è subordinata alla demolizione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.

7.1 Dotazione integrativa di parcheggi privati

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui

vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

<i>destinazione</i>	<i>carico relazionale</i>
residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto)
terziario direzionale	1 posto auto / 100 mq di slp
commerciale	1 posto auto / 50 mq di slp
artigianato di servizio	1 posto auto / 150 mq di slp
produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di slp (con esclusione delle aree di magazzino)
esercizi pubblici:	
alberghi, motels, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 25 mq di slp
discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 mq di slp
servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 mq di slp

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree ad un'adeguata distanza pedonale; tali aree devono essere comunque collocate all'esterno delle recinzioni. Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Tali parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con idonea segnaletica stradale.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

8 Aree per parcheggio pubblico

Negli AT dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici previsti dalle schede d'ambito. Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P.a. = slp / 130 * 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

9 Sistema della residenza

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in sei specifici ambiti:

- Nuclei antichi;
- Ambito residenziale consolidato;
- Ambito residenziale con permesso di costruire convenzionato;
- Ambito di riconversione/riqualificazione urbana;
- Piani attuativi in itinere;
- Edifici nuclei isolati;

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

9.1 Nuclei antichi

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro formazione dei nuclei antichi così come individuato negli elaborati di PGT.

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico nei nuclei antichi sono definiti al Capo V delle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con Slp superiore a 150 mq, fatte salve le attività già regolarmente insediate al momento della adozione del Piano delle Regole.

Sono inoltre esclusi le sale da gioco e i centri di telefonia fissa ai sensi dell'articolo 98 bis della l.r.12/2005 e s.m. e i. .

L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno

o rialzato), anche se eccedente tale quota, può avvenire con intervento edilizio diretto purché convenzionato in caso di cessione di aree per urbanizzazione.

Le tavole del piano delle regole riportano i perimetri dei piani di recupero vigenti ed in corso di attuazione ai quali il PGT rinvia; per quanto concerne il PR 7 (Volpera), pur in presenza di una diversa perimetrazione del comparto, in particolare modo si applicano le indicazioni plani volumetriche approvate con DCC n. 51 del 15/9/2008.

Al fine di favorire l'insediamento di servizi, attrezzature private di interesse collettivo o di servizi privati può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

9.2 Ambito residenziale consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione che si sono in genere sviluppate nell'intorno dei nuclei antichi nonché dalle aree libere

Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf	0,45 mq/mq (0,35 mq/mq per interventi interessanti aree libere come definite all'art. 23)
Q	35 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	2 piani f.t. - h. mt. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a 9 m 2 piani f.t. – h. mt 6,50 per ambiti individuati nelle zone sottoposte a vincolo ambientale ex D.lgs. 42/04 ed individuate sulla tavola 3 del Ddp parte I 1 piano f.t. – h mt 3,50 per ambiti individuati a nord di via dei Colli

Il Piano delle Regole individua con specifica simbologia (*) un ambito per il quale è stato sottoscritto tra la proprietà ed il Comune specifico accordo bonario in data 9 maggio 2005; per tale ambito le previsioni di edificabilità dovranno essere attuate nel rispetto di quanto riportato nell'appena citato accordo bonario.

Negli ambiti residenziali consolidati sono inoltre ammesse le seguenti operazioni:

1 – Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sprovvisti o insufficientemente dotati di autorimesse e per i quali queste non possono essere ricavate all'interno dell'edificio, potrà essere concessa la costruzione di autobox con superficie netta utile a garantire la dotazione minima di legge (1 mq./10 mc.) sia interrata che in superficie, anche in aumento degli indici massimi previsti di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria, purché rispondano ai seguenti requisiti:

a) anche in corrispondenza delle aree scoperte mediante formazione di locali sotterranei, purché le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione di sovrastanti tappeti erbosi o soluzioni di arredo per esterni; dette autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine;

b) in corrispondenza delle aree scoperte mediante costruzione di locali fuori terra (purché di altezza max. non superiore a mt. 2,50) anche nel caso di esaurimento della volumetria edificabile. Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine o accorpate ad altre autorimesse edificate su lotti adiacenti, purché abbiano distanza minima di mt. 5,00 dai fabbricati principali dei lotti confinanti.

2 - Per i soli edifici mono-bifamiliari (composti da un massimo di n. due alloggi e costituiti da un massimo di due piani agibili) esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, solo se già raggiunta e/o superata la volumetria ammessa o se non risulti sufficiente l'indice di utilizzazione fondiaria assegnato dallo strumento urbanistico, saranno concessi ampliamenti, una sola volta per tutte, purché non superiori al 30% della volumetria preesistente..

La verifica della volumetria ammessa e preesistente va effettuata secondo i criteri stabiliti dalle presenti Norme. Gli ampliamenti consentiti potranno essere realizzati sia in elevazione che in aderenza, fermo restando il rispetto delle norme e prescrizioni relative a distanze da strade, confini e fabbricati, al rapporto di copertura.

In ogni caso, non è consentito l'utilizzo contemporaneo dell'ampliamento una tantum ammesso dal presente comma e dell'indice di utilizzazione fondiaria attribuito ai singoli ambiti edificabili, l'una modalità escludendo l'altra.

L'ampliamento così come sopra concesso non potrà comunque eccedere una s.l.p. di mq. 150 ed un numero complessivo di tre unità abitative immobiliari (comprese le preesistenti) anche se il volume preesistente permette di conseguire maggiori consistenze.

L'ampliamento è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del fabbisogno annuo per la climatizzazione invernale del medesimo edificio esistente.

L'intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, il cui rilascio è subordinato all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della L.R. 12/05, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

3 – Sono ammessi ampliamenti, in deroga alle densità edilizie prescritte, fino al 5% del volume esistente per costruzione di edifici accessori destinati ad impianti tecnologici, completamenti tecnico – funzionali ed estetici, nonché per opere finalizzate al contenimento del consumo energetico.

Tali ampliamenti sono concessi una volta per tutte con le modalità indicate al precedente punto 2.

4 – Non è comunque ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie e simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

5 – I fabbricati a destinazione produttiva dismessi esistenti non possono essere riutilizzati, se non limitatamente alle destinazioni ammesse dal presente articolo.

9.3 Ambito residenziale con permesso di costruire convenzionato

Negli ambiti specificamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole gli interventi edilizi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, ai sensi del precedente articolo 3.4 nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf	0,35 mq/mq
Q	35 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	2 piani f.t. - h. mt. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a 9 m Nelle zone sottoposte a vincolo ambientale ex D.lgs. 42/04 ed individuate sulla tavola 3 del Ddp parte I l'altezza massima dovrà essere contenuta nei 2 piani fuori terra e comunque inferiore a m 6,50.

L'istanza di permesso di costruire dovrà interessare tutte le aree inserite nel perimetro dell'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

Per quanto concerne l'ambito individuato con il n. **PCC1** l'intervento dovrà prevedere, oltre alla realizzazione dei parcheggi previsti di cui al precedente paragrafo 8, anche la realizzazione e successiva cessione al Comune quale opera di urbanizzazione di un passaggio ciclopedonale di larghezza utile non inferiore a m 2,50 atto a consentire la connessione ciclopedonale nella direttrice nord-sud.

Per quanto concerne l'ambito individuato con il n. **PCC11** i parcheggi pubblici di cui al precedente paragrafo 8 dovranno essere realizzati in corrispondenza dell'area individuata quale standard a parcheggio nella tavola n. 5 del Piano delle Regole e contenuta nel perimetro del medesimo ambito.

Per quanto concerne l'ambito individuato con il n. **PCC14** il comparto dovrà procedere con la realizzazione oltre che dei parcheggi pubblici di cui al precedente paragrafo 8, anche della viabilità come rappresentata nella tavola n. 1 del Piano delle Regole e contenuta nel perimetro del medesimo ambito. Al fine di garantire la realizzazione delle opere attribuite al comparto **PCC14** in corrispondenza della particella n. 5395, l'acquisizione della relativa area dovrà essere effettuata dal Comune di Mapello con oneri e spese a carico del soggetto attuatore delle previsioni del comparto **PCC14**.

Per quanto concerne l'ambito individuato con il n. **PCC15** i parcheggi pubblici di cui al precedente paragrafo 8, questi stabiliti per una superficie non inferiore a mq 600, dovranno essere realizzati in corrispondenza dell'area individuata quale standard a parcheggio nella tavola n. 1 del Piano delle Regole e contenuta nel perimetro del medesimo ambito; dovrà altresì essere realizzato, sempre quale opera di urbanizzazione, il percorso pedonale /ciclabile interno al comparto di connessione del parcheggio previsto nel AR00 con via Martiri della Libertà.

Gli ambiti a PCC potranno essere attuati anche per unità minime di intervento a condizione che vengano soddisfatte le indicazioni di cui ai punti a, b, d dell'art. 3.2. dei criteri normativi del documento di piano.

9.4 Ambito di riconversione/riqualificazione urbana

Gli ambiti di riconversione e di riqualificazione urbana si pongono come obiettivo il recupero di spazi urbani oggi occupati da funzioni e/o processi insediativi disordinati e/o ritenuti in contrasto con la destinazione prevalente residenziale del contesto urbano entro cui sono inseriti.

Negli ambiti di riconversione/riqualificazione urbana sono ammessi interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione. Gli interventi sono subordinati al mutamento di destinazione d'uso finalizzato ad inserire tali ambiti nel sistema residenziale

Gli interventi negli ambiti di riconversione/riqualificazione urbana sono soggetti a piano attuativo nel rispetto dei parametri di seguito indicati (salvo diverse indicazioni come di seguito specificate):

Uf	0,35 mq/mq
Q	40%
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	2 piani f.t. - h. mt. 7,50 più piano mansardato comunque inferiore a 9 m

Per quanto concerne l'**AR00** in luogo dei parcheggi di cui al precedente paragrafo 8 dovranno essere realizzati e ceduti i parcheggi previsti in corrispondenza dell'area individuata quale standard a parcheggio nella tavola n. 1 del Piano delle Regole e contenute nel medesimo ambito; dovrà altresì essere individuata una connessione ciclopedonale tra via Leopardi ed il confine con l'AT Pr02.

L'ambito **AR01**, "a volumetria" definita per una slp massima di 1200 mq, dovrà prevedere la realizzazione e cessione/asservimento al Comune di un nuovo parcheggio e di un'area a verde come queste localizzate nella tavola del piano delle regole; il parcheggio individuato sostituisce a tutti gli effetti i parcheggi previsti dal precedente art. 8.

È altresì prevista una ulteriore capacità edificatoria, per un massimo di ulteriori 200 mq di slp, il cui utilizzo risulta essere subordinato al riconoscimento a favore del Comune, e limitatamente a tale maggiore superficie, dei Servizi Equivalenti come questi declinati nel Piano dei Servizi.

Per quanto concerne l'**AR12**, "a volumetria" definita per una slp massima di 550 mq, in luogo dei parcheggi di cui al precedente paragrafo 8, dovranno essere realizzati e ceduti i parcheggi previsti in corrispondenza dell'area individuata quale standard a parcheggio nella tavola n. 3 del Piano delle Regole e contenuta nel perimetro del medesimo ambito; sempre quale opera di urbanizzazione dovrà essere realizzata una passerella ciclopedonale, di ampiezza non inferiore a m 2,50, di attraversamento del torrente Dordo nonché l'elemento di connessione ciclopedonale tra la prevista passerella e via XI Febbraio, quest'ultimo per un ampiezza di m 5,00.

9.5 Ambiti di Piano attuativo in itinere

I piani attuativi in itinere identificano le aree assoggettate a processi insediativi avviati (già quanto meno oggetto alla data di adozione del PGT di specifica deliberazione di adozione da parte dell'organo comunale competente); gli stessi sono rappresentati nelle tavole del PGT con una specifica campitura.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo quanto di seguito specificato, con semplice deliberazione di Giunta Comunale, ritenere decaduto il piano adottato e/o approvato e per il quale entro 3 anni dalla relativa deliberazione non sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione pur salvaguardando la possibilità per la proprietà di chiedere l'attivazione di un nuovo iter autorizzativo, nel rispetto delle volumetrie e degli standard urbanistici previsti nel PRG vigente alla data di adozione/approvazione del piano attuativo.

I piani attuativi semplicemente approvati, derivanti dagli Ambiti di Trasformazione del PGT definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. n. 22 del 30/03/2011 e la cui convenzione non risulta alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 ancora stipulata in atto pubblico, devono ritenersi assoggettati alle previsioni di cui alla LR 31/2014 ed in particolare a quanto specificato all'art. 5 commi 6 e successivi della medesima Legge.

Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione e interventi convenzionati sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi (PdC o DIA), sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Alla scadenza della convenzione urbanistica e una volta conclusi i collaudi delle opere di urbanizzazione connesse, le aree soggette a piani attuativi sono subordinati alle norme del Piano delle Regole.

9.6 Aree ad incremento volumetrico convenzionato

Per le aree specificatamente individuate dal Piano delle Regole nel caso della cessione gratuita in proprietà al Comune di aree finalizzate alla realizzazione di passaggi pedonali specificamente individuate di ampiezza minima pari a mt. 2,00 è concesso un diritto edificatorio in termini di SIp da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano delle Regole, o essere ceduta a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale pari a:

Uf 0,5 mq/mq, da applicarsi alla superficie delle aree cedute.

10 Sistema delle attività economiche

La destinazione d'uso principale e le complementari sono determinate ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema delle attività economiche in due sottosistemi e in sette specifici ambiti:

Sottosistema della produzione

- Ambito produttivo consolidato;
- Ambito produttivo di contenimento allo stato di fatto;
- Ambito produttivo di riqualificazione
- Ambito di trasformazione produttiva in itinere;

Sottosistema terziario commerciale

- Attrezzature sportive private;
- Ambito terziario commerciale;
- Ambito commerciale in itinere - "Ex Sobea"

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza nonché al rispetto dei limiti di emissione degli inquinanti in atmosfera.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione i relativi progetti dovranno prevedere adeguate modalità di inserimento paesistico di edifici ed attrezzature unitamente a coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, particolarmente in ordine a tipologie architettoniche, rapporti fra spazi edificati e spazi aperti, uso di materiali e colori, qualità e quantità di aree a verde ed impianti arborei, utilizzo di impianti e tecnologie consoni al controllo ed abbattimento degli agenti inquinanti

10.1 Ambito produttivo consolidato e ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Gli ambiti produttivi consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato, a sensi del precedente articolo 3.4, sono rappresentati dalle zone produttive in prevalenza di recente formazione che hanno costituito i parchi produttivi esistenti; in alcuni casi il PGT, per riequilibrare l'esistente rapporto con il paesaggio circostante, subordina qualsiasi tipo di intervento di ristrutturazione, ampliamento e/o nuova costruzione alla definizione di una specifica convenzione; le stesse sono rappresentate nelle tavole del Piano delle Regole con una specifica campitura.

Nell'ambito produttivo consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 5.000 mq anche qualora non individuati nella cartografia di Piano, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf	1,00 mq/mq
Q	60 %

Dc, De, Ds vedi art. 2
H max = 10 mt. (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio – tali manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie)

Il PGT individua con specifica simbologia (\approx) uno specifico comparto nel quale l'edificazione è subordinata al reperimento dei servizi equivalenti, come questi definiti nel piano dei servizi, nella quantità minima di 0,7 mq ogni metro quadro di superficie fondiaria; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di una specifica convenzione nella quale tra l'altro definire le modalità di realizzazione dei servizi equivalenti richiesti.

Il Piano delle Regole individua due comparti ubicati in corrispondenza di via Europa sottoposti a permesso di costruire convenzionato per i quali le possibilità di ampliamento, nuova costruzione e di ristrutturazione sono subordinate alla preventiva sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della quale venga prevista la cessione gratuita al Comune delle aree interessate per l'attuazione delle previsioni viabilistiche specificatamente riportate sulle tavole del PdR nonché la collocazione di nuovi filari arborei di mitigazione dell'impatto del costruito sempre in coerenza con le indicazioni delle tavole del PdR; questi ultimi dovranno essere posizionati all'esterno delle recinzioni e la relativa manutenzione, non essendo le aree previste in cessione all'Amministrazione Comunale, dovrà essere posta a carico del richiedente il permesso di costruire, eventuali successori e/o aventi causa.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SIp esistente e regolarmente assentita.

Le ditte artigiane negli ambiti produttivi e artigianali possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente afferenti all'attività artigianale principale (spacci, outlet ecc...), con un massimo di 150 mq.

Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Nel caso in cui vi sia contiguità con lotti a destinazione residenziale o direttamente adiacenti ad aree facenti parte del sistema agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico è richiesto:

- la realizzazione di fascia boschiva non inferiore a mt 10,00 piantumata da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente;
- l'elaborazione di soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto.

10.2 Ambito produttivo di contenimento

L'ambito produttivo di contenimento dello stato di fatto individua aree nelle quali sono oggi attive attività produttive che, per la loro localizzazione in conflitto con gli altri sistemi funzionali presenti sul territorio, non possono essere suscettibili di ampliamento o consolidamento. In tali ambiti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione e di miglioramento delle attrezzature al servizio degli addetti, oltre che gli interventi di adeguamento tecnologico idonei ad introdurre nuovi metodi di lavorazione o speciali cautele, senza alcun aumento della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta preesistenti e delle altezze preesistenti.

In caso di dismissione delle attività già insediate, potrà essere proposto alla amministrazione comunale il cambio di destinazione urbanistica o d'uso, anche tramite intervento di ristrutturazione urbanistica, previa formazione di un Piano Attuativo che determini i principali valori dimensionali planivolumetrici, le destinazioni funzionali, le caratteristiche dell'intervento e la dovuta dotazione di servizi, a parità di slp.

Tali eventuali variazioni di destinazione, attuati con opere edilizie, comporteranno una variazione del fabbisogno servizi da computarsi secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Il mutamento di destinazione urbanistica potrà essere effettuato con le procedure ora indicate esclusivamente inserendo tali ambiti nel sistema residenziale o dei servizi.

E' comunque ammesso, nel caso di cessazione dell'attività, il subentro di una nuova attività previa sottoscrizione di specifica convenzione con il Comune per l'effettuazione di specifici controlli ambientali con oneri a carico dell'attività insediata.

Nel presente ambito sono da ritenersi recepite le indicazioni di cui al progetto di SUAP relativo al comparto "Simas", come queste riportate nei relativi elaborati di progetto approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione del 12 gennaio 2012. E' altresì ammessa, per il comparto "Simas" l'edificazione "una tantum" di una ulteriore superficie coperta di mq 1000; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di una specifica convenzione con il Comune di Mapello nell'ambito della quale dovrà essere garantito il reperimento e/o la relativa monetizzazione degli standard relativi nelle quantità minime richieste dal piano dei servizi

10.3 Ambito di trasformazione produttiva in itinere

L'ambito di trasformazione produttiva in itinere individua aree assoggettate a processi insediativi già in atto (approvati e convenzionati); le stesse sono rappresentate nelle tavole del PGT con una specifica campitura.

Tali aree sono ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione e interventi convenzionati e sono pertanto soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi (PdC o DIA), sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Alla scadenza della convenzione urbanistica e una volta conclusi i collaudi delle opere di urbanizzazione connesse, le aree soggette a piani attuativi sono subordinati alle norme del Piano delle Regole.

10.4 Attrezzature sportive private

Per le attrezzature sportive private individuate con specifica campitura sulle tavole di PGT ogni eventuale intervento di trasformazione, ampliamento di impianti ed edifici, cambio d'uso (con esclusione di nuove destinazioni residenziali, produttive o commerciali) dovrà essere assoggettato alla stipula da parte del richiedente di una convenzione urbanistica che ne definisca le caratteristiche funzionali, insediative, dimensionali sulla base delle indicazioni della amministrazione comunale.

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica in tali ambiti sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, a sensi del precedente articolo 3.4.

Uf	1,00 mq/mq
Q	60 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	8 mt.

In tali aree dovrà essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico e funzionale e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle zone circostanti.

I parcheggi in dotazione dovranno garantire una superficie minima pari ad almeno 1 posto auto per ogni utente potenziale calcolato dell'impianto.

Le attività di stallaggio e le scuderie devono rispondere ai requisiti prescritti dalle normative regionali in termine di salubrità e di igiene in relazione al contesto urbano entro cui sono inserite.

10.5 Ambito terziario commerciale

Il PGT individua alcuni ambiti inseriti destinati al terziario commerciale.

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica in tali ambiti sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, a sensi del precedente articolo 3.4.

Uf	1,00 mq/mq
Q	60 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	8 mt.

Gli interventi inseriti negli ambiti di permesso di costruire convenzionato devono ottemperare alle norme sui servizi equivalenti secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi.

In tali ambiti è ammesso l'insediamento di nuove Medie Superfici commerciali sino ad una superficie di vendita di 600 mq subordinato alla verifica di compatibilità con il contesto dal punto di vista dei carichi veicolari. Sono escluse nuove grandi superfici di vendita.

Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le destinazioni commerciali dal Piano dei Servizi

10.6 Ambito commerciale in itinere - "Ex Sobea"

Comprende un'area interessata da insediamento commerciale - terziario per grande distribuzione.

Sono ammesse tutte le funzioni comprese nella destinazione terziaria e in quella commerciale, per quest'ultima con ammissibilità delle tipologie di cui all'art. 4, lett. d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98, compresa la grande struttura di vendita/centro commerciale/struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

L'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri:

Slp: 29.040,00 mq

Sc max: 30.700,00 mq

H max: 17,00 mt (intradosso copertura)

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt

Sino alla scadenza del relativo termine di efficacia, si applicano, comunque, le disposizioni del Piano di Lottizzazione (delibera C.C. n. 44 del 24/7/2009), anche con riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne: sono ammesse varianti, conformi alla disciplina urbanistica del presente articolo. Gli indici e i parametri urbanistici si applicano, comunque, secondo le modalità e definizioni indicate nello strumento attuativo vigente.

11 Sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico

Il Piano delle Regole articola il sistema del verde agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico in cinque categorie:

- Ambito boschivo;
- Ambito collinare;
- Ambito pedecollinare di tutela assoluta;
- Ambito agricolo di salvaguardia;
- Ambito agricolo;
- Verde privato

11.1 Ambito boschivo

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti frange boscate, fasce spondali e aree direttamente connesse con queste, vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e particolarmente dell'impianto vegetazionale e l'assetto ecologico esistente. In tale ambito non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o di nuove attrezzature funzionali all'esercizio della attività agricola.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono confermati e sono ammessi interventi di risanamento conservativo. Non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura fatto salvo quanto specificato al paragrafo 11.5-.

Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.

Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.

Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti. nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto naturale e specie autoctone

11.2 Ambito collinare

Nelle aree in pendenza a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione delle diverse colture, sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni metalliche. E' prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo, dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, del sistema dei terrazzamenti.

Non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura fatto salvo quanto specificato al paragrafo 11.5

Eventuali frane o dissesti morfologici dovranno essere recuperati all'ambiente mediante opere di bioingegneria, con uso di soli materiali naturali, finalizzate al ripristino dei ripiani e delle scarpate con rimodellamento del terreno ed impianti di specie erbacee, tappezzanti ed arbustive, con funzioni di

stabilizzazione del terreno vegetale.

E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti orizzontali e verticali (sentieri e scalette).

In tutta l'area collinare dovranno essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti del suolo e dell'acqua.

Nelle zone destinate ad ambito collinare è ammesso esclusivamente l'ampliamento delle strutture strumentali esistenti finalizzate della conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, serre, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05 e delle distanze di cui all'articolo 11.4.3.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinate ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 2,00 m

Serre e vivai, destinati esclusivamente a colture ortofloricole e a carattere temporaneo, dovranno adeguarsi alle caratteristiche del territorio ed avere preferibilmente strutture di sostegno di acciaio zincato.

In particolare si dovranno evitare scavi che comportino la costruzione di nuovi muri di sostegno in cemento armato, nonché la sostituzione delle scarpate con muri di sostegno in cemento armato.

I muri di sostegno dovranno essere rivestiti con materiale lapideo e preferibilmente accompagnati alla base da scarpate in erba.

I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale.

Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).

Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

11.3 Ambito pedecollinare di tutela assoluta

Rappresenta un'area collocata nell'intorno del Santuario di Prada, delimitata a nord dall'ambito collinare ed a sud da via Gromo, nella quale è di fondamentale importanza garantire l'esistente equilibrio tra il medesimo Santuario, il relativo viale ed i circostanti campi coltivati; il rispetto di tale equilibrio deve essere inoltre garantito in relazione al fatto che detto ambito costituisce una rilevante visuale di interesse paesistico dalla medesima via Gromo.

In tale ambito non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura; non è altresì ammessa l'edificazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di cui

all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, serre, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

In tutta l'area dovranno essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti del suolo e dell'acqua.

11.4 Ambito agricolo

11.4.1 Ambito agricolo di salvaguardia

L'ambito agricolo di salvaguardia rappresenta la porzione di territorio oggi occupata da attività agricola, in gran parte inserita nel perimetro del Parco del Monte Canto, per la quale il PGT, riconoscendone un fondamentale rapporto di simbiosi con gli adiacenti elementi della naturalità, vieta qualsiasi nuovo consumo di suolo per la realizzazione di edifici e attrezzature a servizio dell'attività agricola salvo che nelle modalità di cui al successivo articolo 11.4.4.

Il PGT pone quale elemento prioritario del proprio disegno il recupero di spazi della naturalità proponendo la localizzazione di interventi compensativi definiti dalla LR 27/2004, art. 4 comma 4 punto b), quali rimboschimenti ed imboschimenti da effettuare con specie autoctone conformemente alle indicazioni del PIF; questi ambiti vengono definiti come "bosco d'aggiunta"; ad integrazione inoltre dei filari esistenti, il PGT propone l'individuazione di nuovi filari volti a mitigare l'impatto del costruito e quindi a rappresentare una continuità paesaggistica con le zone rurali.

In questa area sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

E' sempre compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione.

Nelle zone destinate ad ambito agricolo di salvaguardia sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinate ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 2,40 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;

- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata, sino ad un massimo di 150 mq;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 500.

Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita

Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni.

E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).

Serre con carattere temporaneo e vivai, destinati esclusivamente a colture ortofloricole, dovranno adeguarsi alle caratteristiche del territorio ed avere preferibilmente strutture di sostegno di acciaio zincato.

I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale.

Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).

Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

11.4.2 Ambito agricolo produttivo

In questo ambito gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche compatibili con il contesto.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali, nonché per la realizzazione di strade previste dal PGT e per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Nelle zone destinate ad ambito agricolo produttivo sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinate ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 2,40 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata, sino ad un massimo di 150 mq;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 500.

Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

11.4.3 Norme sulle distanze delle costruzioni

Stalle e fabbricati per allevamenti devono essere posti alla distanza minima di m. 200 dalle zone

esistenti o di prevista edificazione dal PGT, aventi destinazione residenziale e per servizi alla persona, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse. Tale prescrizione deve essere osservata anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Le stalle per allevamenti suinicoli devono rispettare le predette distanze incrementate di 1/3; quanto sopra sentito l'ASL, con riguardo alle condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti e delle condizioni geomorfologiche.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale.

La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni del PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

Gli allevamenti di tipo familiare sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni dell'ASL.

11.4.4 Soggetti aventi titolo ad edificare

Negli ambiti agricoli produttivi gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; negli ambiti agricoli di salvaguardia ambientale il rilascio del sopra richiamato permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, con un semplice passaggio, di una proposta di planivolumetrico atta a meglio definire la collocazione delle nuove volumetrie richieste nonché il relativo rapporto con il paesaggio circostante. Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05

11.4.5 Criteri di intervento

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

E' ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti sciolti compattati.

11.5 Residenze nel sistema del verde agricolo ambientale, paesaggistico ed ecologico non connesse all'agricoltura

Per gli edifici utilizzati come residenza non connessa alla agricoltura alla data di adozione sono

consentite le destinazioni indicate all'articolo 5.3 delle presenti Nta.

Nuclei sparsi, cascinali e fabbricati rurali isolati, ville e relativi giardini sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.

Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.

E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine.

Le previsioni del PGT per i nuclei ed edifici collinari isolati perseguono l'obiettivo di garantire loro continuo utilizzo e vitalità, tramite interventi edilizi che garantiscano al tempo stesso conservazione ed adeguamento tecnologico, spaziale e funzionale (rispondendo alle moderne esigenze del vivere e dell'abitare) e con destinazioni d'uso possibili che permettano di coniugare la tutela dell'ambiente con un utilizzo del territorio capace di suscitare attrazione ed interesse insediativo, indirizzato e finalizzato comunque a corretti criteri di salvaguardia.

Sono ammessi interventi di recupero corrispondenti al Grado 2 dell'articolo 14.3 delle presenti Norme, Non sono ammessi aumenti di volumetria o interventi di nuova costruzione; sono ammessi peraltro interventi di ampliamento in misura non superiore al 5% del volume esistente, per interventi di risanamento igienico sanitario. Gli interventi devono seguire le norme di cui al titolo V nuclei antichi delle presenti NTA.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Tali interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela dello stretto ambito di pertinenza delle costruzioni.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie, nonché gli spazi di di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

Elaborati di progetto

Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.

Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle aree circostanti e di pertinenza.

Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala di 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne,

delle sistemazioni degli spazi pertinenziali, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.
L'amministrazione comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle aree contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

11.6 Verde privato

Si tratta di porzioni territoriali per le quali è vietata ogni alterazione dello stato ambientale.
Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza modifiche delle destinazioni d'uso e delle consistenze planivolumetriche esistenti alla data di adozione del PGT.
Per le aree libere è prescritta la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.
In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento sulle alberature riferito ad esemplari presenti di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale ed in caso di necessità di abbattimento si dovrà accompagnare la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.
L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

12 Sistema dei vincoli

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua e dei pozzi ad uso idropotabile
- beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- rispetti stradali e arretramenti
- rispetti degli elettrodotti
- rispetti cimiteriali
- limitazioni geologiche
- siti archeologici (DLgs n. 42/2004)

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Appartengono alle fasce di tutela dei pozzi ad uso idropotabile i terreni compresi nel raggio di 200 metri dal pozzo. L'area di rispetto è individuata con il criterio geometrico. Nel suo interno sono valide le limitazioni del D.Lgs.152/06 e smi,

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso DLgs.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali e negli allineamenti di arretramento individuati nel Piano delle Regole è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammessa il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, parcheggi, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti (DPCM 8 luglio 2003 e dal Decreto 29 maggio 2008).

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

La tav. n. 3 parte I del DdP individua le distanze di prima approssimazione così come indicate dai gestori degli elettrodotti e comunque di seguito meglio specificate:

elettrodotto	gestore	Dpa
648	Terna	m 14
L21	Terna	m 14
L22	Terna	m 14
L04/05	Terna	m 21
130kV	Italgen	m 17

45kV Italgas m 6

Per l'elettrodotto Italgas 45kV, così come specificato dal soggetto gestore, i progetti di recupero sottotetto, di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici destinati a permanenza prolungata di persone che si trovino a distanza inferiore di m 10,00 dall'asse della linea dovranno essere inviati al medesimo soggetto gestore al fine di consentirne la verifica di conformità con le indicazioni di cui all'art 6 del DPCM 8.7.2003 e DM 29/05/1998, con le distanze di sicurezza e con le clausole di servitù stipulate all'atto della costruzione dell'elettrodotto.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature di carattere leggero e rimovibili.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali. Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere.

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

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

Capo V Nuclei antichi

13 Modalità di intervento nei nuclei antichi

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, determina il perimetro dei nuclei antichi del Comune di Mapello meglio definendo l'individuazione di tale perimetro presente nel PTCP della Provincia di Bergamo.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nei nuclei antichi non sono ammessi incrementi volumetrici.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e di superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico; e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, possono essere attivati con Piano di Recupero con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate (senza demolizione e ricostruzione) possono essere realizzati tramite Permesso di costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità.

13.1 La concertazione quale strumento di governo volto al recupero, conservazione e valorizzazione dei Nuclei Antichi

Le indicazioni di cui al presente capo sono da intendersi prescrittive nel caso di interventi edilizi diretti (DIA, SCIA, Permesso di costruire). Sono diversamente da intendersi quali elementi di indirizzo e quindi orientative nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero e/o Permesso di costruire convenzionato.

Qualora l'intervento venga proposto con lo strumento del Permesso di costruire convenzionato il relativo progetto dovrà analiticamente argomentare gli aspetti di coerenza con le indicazioni di seguito riportate, specificando in particolare modo le ragioni per le quali si ritiene di dovere proporre soluzioni diverse da quelle indicate. Il rilascio del Permesso di costruire convenzionato dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di cui all'art. 3.4 delle presenti norme e previa acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.

14 Gradi di intervento

Le tavole del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti. I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione riportata nel presente articolo.

14.1 Grado 0. Demolizione

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente. In questi edifici sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, solo se espresse da necessità igieniche o di salvaguardia dell'incolumità.

14.2 Grado 1. Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero del nucleo antico

Gli interventi ammessi sono finalizzati a mantenere efficienti nel tempo le strutture e gli elementi costitutivi e consistono:

- rifacimento intonaci o coloriture diverse;
- rifacimento infissi esterni;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento manti di copertura;
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- installazione di impianti igienico sanitari ricavati nel volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai.

14.3 Grado 2. Restauro e risanamento conservativo

Sono rivolti a conservare e risanare integralmente le parti esterne ed interne che rivestono interesse urbanistico, architettonico, artistico e ambientale.

E' consentita:

- la trasformazione dell'impianto distributivo al fine di adeguarlo alle nuove esigenze senza alterare le principali articolazioni degli spazi cioè con vincolo di intangibilità delle strutture verticali e orizzontali salvo la creazione di aperture funzionali alla nuova distribuzione; è prescritta la conservazione di volte, soffitti significativi, strutture di collegamento verticale, pavimenti, cornici di

- porte e finestre;
- il restauro conservativo dei fronti sia quelli interni che quelli affacciati sui cortili;
- il consolidamento statico;
- la sostituzione degli elementi decorativi deteriorati, nel rispetto dei valori originali.

14.4 Grado 3. Ristrutturazione e ripristino

Edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. Prevede:

- il restauro delle facciate e le modificazioni delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne;
- la creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc...);
- la ristrutturazione distributiva.

14.5 Grado 4. Ristrutturazione e adeguamento

Edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

15 Prescrizioni generali per gli interventi nel centro e nei nuclei storici

15.1 Superfetazioni

Per tutte le superfetazioni è obbligatoria la demolizione; in tal senso qualsiasi intervento deve prevedere l'eliminazione preventiva delle superfetazioni sia quando queste siano connesse con l'immobile, sia quando siano presenti nelle aree di pertinenza; le stesse non devono essere considerate nel calcolo della superficie lorda di pavimento e/o del volume esistente.

Dovranno inoltre essere eliminate le aggiunte ad edifici non autorizzate comunque prive di valore architettonico, anche di recente realizzazione, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e/o prefabbricati ad uso di autorimesse e/o servizi igienici, chiusure di loggiati e di balconi, coperture con materiali sintetici, capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché depositi o magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

15.2 Utilizzo dei rustici

Tutti i rustici annessi e incorporati a case rurali, ad avvenuta cessazione dell'attività agricola potranno essere soggetti a cambio di destinazione d'uso. I tamponamenti relativi ai fronti dovranno essere di norma eseguiti mantenendo e consolidando le strutture esistenti, con chiusure tramite serramenti allineati al lato interno dei pilastri e delle murature esistenti. Nel caso tale trasformazione preveda tamponamenti parziali in muratura delle aperture dei fronti, gli stessi devono essere allineati al lato interno dei pilastri; questi ultimi dovranno comunque essere mantenuti nella condizione originale ed eventualmente consolidati in modo da consentire una lettura degli elementi originali della struttura anche a trasformazione avvenuta.

15.3 Sottotetti

Gli edifici che dispongono di un piano sottotetto potranno prevedere un utilizzo ad abitazione se questi sono conformi alle caratteristiche di altezza media ponderale interna ed altezza minima interna imposte dalle vigenti normative in materia; non è ammesso, al fine del raggiungimento di tali altezze, il sopralzo dell'esistente copertura; in tal senso si specifica anche al fine dell'applicazione della normativa di recupero ai fini abitativi del sottotetto che l'altezza massima ammessa è l'altezza dell'edificio esistente.

15.4 Tamponamento di portici e logge

Non è in nessun caso ammesso il tamponamento di portici al piano terra e/o logge al piano o ai piani superiori; eventuali tamponamenti potranno essere eventualmente assentiti dall'Amministrazione Comunale se realizzati con elementi vetrati posti sul fronte interno e interni rispetto alle luci dei portici e delle logge.

15.5 Balconi, scale esterne e recinzioni

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi nonché di scale esterne queste poste fuori terra.

Non è consentita la realizzazione di recinzioni interne alle aree cortilizie, anche nel caso in cui la proprietà dell'area risulti frazionata.

15.6 Materiali prescritti

a. Superfici

Per gli edifici costruiti con muratura a vista in borlanti o in pietra a blocchi non squadri è prescritto lo stesso tipo di muratura nelle parti da restaurare e consolidare con il divieto di realizzare ex novo murature con materiali di recupero.

Per gli edifici in cui gli interventi recenti hanno sovrapposto alla muratura precedentemente descritta parti

intonacate o zoccolatura in contrasto è prescritto il recupero della superficie originale di pietra a vista.

Per gli edifici con superficie ad intonaco e per i quali è previsto il 4 grado di intervento è prescritto l'intonaco tinteggiato o colorato in pasta con ossidi o polvere con l'esclusione di intonaci plastici e rivestimenti plastici.

b. Copertura

In coppi prediligendo il recupero del materiale esistente.

c. Aperture

Serramenti in legno, chiusura con griglie e antoni pieni; per le autorimesse/garage dovranno essere previsti antoni in legno pieni o porte basculanti in legno. Per i negozi e attività similari sono ammessi serramenti in legno o ferro verniciato.

d. Spazi aperti

E' vietata la pavimentazione con lastre di cemento, autobloccanti, o con smalto di asfalto; potranno essere realizzate nuove pavimentazioni in ciottoli di fiume o in pietra e/o sistemazioni a verde.

Capo VI Norme specifiche

16 Strade e percorsi

16.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare,.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale e dell'Ente gestore, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

Il PGT individua inoltre alcune intersezioni critiche nella rete stradale da assoggettare a modifica al fine di assicurare un più elevato grado di sicurezza per gli utenti e di fluidità del traffico veicolare; la definizione di soluzioni attuative di maggior dettaglio determinate in sede di approvazione del progetto definitivo non costituiscono variante ai documenti di PGT.

16.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il Piano delle Regole individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Le caratteristiche di tali tracciati sono delineate negli abachi allegati alle presenti Nta.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta migliorativa dall'Amministrazione Comunale.

16.3 Sedimi stradali privati

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale secondo le modalità descritte

nel Regolamento Edilizio.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme in termini di distanze equiparando, esclusivamente a tale fine, le strade private a quelle pubbliche.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità per ciascuna delle proprietà interessate.

17 Decoro ambientale

17.1 Recinzione delle aree

Le recinzioni e i muri esistenti di antica formazione, anche al di fuori storici dei nuclei antichi, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni devono rispettare il limite in altezza di mt 1.80 (m 2,50 per il sistema delle attività produttive) tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche.

In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni fisse devono essere opportunamente smussate in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'area esterna dovrà essere ceduta gratuitamente quale opera di urbanizzazione primaria a completamento stradale.

17.2 Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati e manufatti per il ricovero degli attrezzi.

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione dei nuclei antichi, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e di slp, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
- distino almeno m. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore a mq. 9 (mq. 6 per i manufatti per il ricovero degli attrezzi);
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore a mq. 30.

18 Aree sottoposte a particolari prescrizioni

18.1 Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali così come definiti nelle presenti norme.

Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale e nelle aree del sistema dei servizi dovranno essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2$ mq/mq
- $H_e = m$ 4,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- $A_f = 10\%$, da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = m 10.00
- per le pensiline = m 5.00
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Dette impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovrà essere effettuata la contestuale presentazione del progetto di rimozione, il piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo e i criteri di intervento per la riqualificazione urbana dell'area originalmente interessata dalla presenza dell'impianto.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

18.2 Cabine di trasformazione per l'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle regole;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare m. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione della Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.;
- dovrà sempre essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico, con particolare riguardo alla composizione dei manufatti ed all'uso dei materiali e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle edificazioni e dell'ambiente circostante.
- L'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di prescrivere le tipologie, le conformazioni ed i materiali che riterrà più idonei per minimizzare l'impatto sull'ambiente delle cabine di trasformazione e dei manufatti annessi e connessi.

18.3 Impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva

In tutto l'ambito di tutela e salvaguardia ambientale è vietata l'installazione di antenne ed impianti tecnologici fissi per la ricezione telefonica mobile/cellulare e radiotelevisiva.

Nelle altre zone detti impianti potranno essere installati solo mantenendo distanze minime dagli edifici residenziali non inferiori a mt. 50 e da spazi ed attrezzature di fruizione collettiva (compresi scuole ed asili) non inferiori a mt.75, sempre comunque nel rispetto delle norme e prescrizioni della legislazione vigente.

Per la posa di detti impianti dovranno essere previste adeguate modalità di inserimento paesistico unitamente a coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, con l'inserimento di piantumazioni di essenze arboree o altre forme di cortina atte a mascherare quanto più possibile gli impianti.

Dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie tali da garantire la sicurezza sotto l'aspetto statico ed estetico, con soluzioni progettuali idonee che privilegino anche scelte cromatiche di tipo neutro che



Piano delle Regole
Norme tecniche

riducano l'impatto visivo dei manufatti ed evitando superfici metalliche riflettenti.

La posa e l'esercizio di tali impianti è soggetto a titolo abilitativo comunale, che viene rilasciato una volta acquisito il parere obbligatorio dell'A.R.P.A. nonché ogni altra documentazione specificata dalle normative nazionali e regionali vigenti.

19 Norme finali e transitorie

19.1 Prescrizione di progettazione unitaria

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria del complesso costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

19.2 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

19.3 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

19.4 Norme Finali

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M. 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A –Nuclei storici;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale, del sistema dei servizi e del sistema dei vincoli all'interno del centro abitato;

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali artigianali del sistema della produzione;

Zona Omogenea E –Sistema del verde - agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico e del sistema dei vincoli all'esterno del centro abitato;

Per i siti di seguito elencati :

- centro storico;
- area a est del cimitero e il versante collinare CABG, pag. 96, scheda n. 383, insediamento pre-protostorico;
- Chiesa di San Cassiano con area limitrofa;

tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza del Beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza al fine di programmare, sotto la direzione del medesimo Ente, indagini archeologiche preliminari, da condursi da parte di ditte archeologiche specializzate.

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.

Tutti i progetti che potrebbero interessare le strade di proprietà provinciale (innesti, attraversamenti, ecc) dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Concessione della Provincia di Bergamo.

Capo VII Aspetti commerciali.

20 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Definizioni di commercio

- per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 20.3 delle presenti norme. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.
- per superfici accessorie di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

20.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq,;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

20.2 Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

20.3 Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita (mqv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (slp).

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

E' consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

20.4 Correlazione dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a

pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi; non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

21 Previsioni per le attività commerciali

21.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

21.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano

delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale ;
- c) la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- d) la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 21.1;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
 - tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
 - tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
 - dimensioni (area totale, s.l.p., superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
 - aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
 - aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
 - descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
 - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;
 - eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell' attivazione della struttura;
 - mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
 - sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

21.3 Medie strutture di vendita già insediate

Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie. In tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.

I titolari delle attività commerciali, esercitate negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con il PGT, possono promuovere la conversione della propria licenza nella autorizzazione ai sensi della normativa vigente. Non è ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

21.4 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

21.5 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;
- eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).

Di tale ultima parte delle aree occorrenti per il rispetto degli standard minimi non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

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

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

morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

22 Componente geologica: aspetti normativi

Si riportano di seguito le norme tecniche di attuazione per le costruzioni del territorio comunale di Mapello questo inserito in zona sismica 4 suddivise in classi così come individuate sulla carta di fattibilità geologica (tav. 9, 10, 11, 12 e 13) dello studio geologico a firma del dott. Diego Marsetti al quale ad ogni buon fine si rimanda.

Le Norme Tecniche di Attuazione previste vengono descritte alla luce della nuova normativa di settore.

Tutte le prescrizioni di seguito riportate sono valide ferma restando la necessità di ottemperare per tutti gli interventi, in fase di progettazione esecutiva, a quanto previsto per le "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14/01/2008, la Cir. LL.PP. 24.09.1988 n°. 30483; il D.P.R. 10 Sett. 1990 n. 285; la L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i.; la L.R. 41/97.

Sono inoltre riportati ai paragrafi successivi i risultati emersi dalla presente ricerca con i criteri di applicazione previsti dalla normativa stessa "Criteri ed Indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del Territorio", in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005 e aggiornamento D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 .

Ciò è ad utilizzo dei tecnici incaricati nella futura progettazione edilizia delle strutture e delle infrastrutture pubbliche e private, per cui dal presente studio potranno trarre le conseguenti valutazioni e suggerimenti che sarà utile considerare per ciascun caso.

La Carta di Fattibilità Geologica è il risultato della valutazione mediata di tutti gli elementi studiati e, in sintesi, del rischio geologico come illustrato nell'apposito documento precedentemente descritto e qui tradotto in classi di fattibilità.

Il territorio del comune è stato suddiviso in quattro classi di fattibilità, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 6 Agosto 1998 - n.6/37918 "Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale, come disposto dall'art. 3 della legge regionale 24 novembre 1997, n° 41" e successiva L.R. 12/2005 e aggiornamento D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008 .

La definizione delle aree a differente fattibilità geologica deriva dall'analisi comparata di tutti gli elementi fisiografici primari (geologici, geomorfologici e geologico - tecnici) rapportati con i specifici caratteri di pericolosità o sensibilità ambientale.

In particolare, ai fini della zonazione, si è tenuto conto delle valutazioni della pericolosità dei singoli fenomeni, degli scenari di rischio conseguenti e della componente geologico - ambientale.

L'assegnazione di una data zona ad una specifica classe di fattibilità geologica può essere modificata solo nel caso che i vincoli di carattere geologico - tecnico gravanti, individuati nel presente lavoro, vengono meno per operazioni di bonifica/sistemazione.

La bonifica/sistemazione può essere effettuata sia attraverso interventi pubblici che privati.

Essendo la carta di fattibilità un documento base delle scelte progettuali alla base del P.G.T. e facendo parte integrante del piano, per la modifica delle classi (areale e di consistenza) si deve adottare la medesima

procedura tecnico - amministrativa prevista per varianti al P.G.T..

Si pone l'accento inoltre che la suddivisione delle aree non è stata operata in base alle difficoltà tecniche di caratterizzazione geologico - tecnica delle aree, ma in base alle prevedibili difficoltà di realizzazione delle opere o di messa in sicurezza dei lotti derivate dall'analisi qui effettuata.

22.1 CLASSE 1: FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritti dalle Norme Tecniche delle Costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Si tratta di aree per le quali non sono state individuate situazioni di rischio geologico o comunque problemi tali da richiedere approfondimenti di indagine geologica e/o interventi in questo specifico settore, per cui non vi sono preclusioni o attenzioni di carattere geologico, che in qualche maniera influenzino il loro utilizzo per l'urbanizzazione od alla modifica della destinazione d'uso delle particelle. Si tratta tutt'al più di prevedere, come dovrebbe essere opportuno in qualsiasi luogo, quegli accorgimenti che consentano un corretto smaltimento delle acque reflue ed una sistemazione dei terreni movimentati stabile e rispettosa dell'ambiente.

Non sono state rinvenute aree con classe di fattibilità 1.

Comprende pertanto quelle aree caratterizzate da una struttura geologico – ambientale favorevole alla realizzazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico. In esse viene quindi identificata una situazione ottimale al fine di un potenziale sviluppo, anche diversificato, in ambito urbanistico – edificatorio.

22.2 CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico - tecnico od idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica. Queste ultime non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Sono comprese pertanto quelle aree caratterizzate da una struttura geologica favorevole alla realizzazione ed

allo sviluppo del tessuto urbanistico, con comunque necessità di soluzioni progettuali finalizzate all'identificazione, caso per caso, delle condizioni specifiche di esercizio e della tipologia delle strutture di fondazione o contenimento, conservative ai fini della stabilità a lungo periodo delle opere medesime.

La classe 2 comprende le aree con discrete caratteristiche geologico tecniche al fine di un potenziale sviluppo, anche diversificato, in ambito urbanistico – edificatorio.

Possono essere presenti modesti fenomeni di dissesto superficiali o fenomeni alluvionali di scarso rilievo; possono sussistere inoltre modesti problemi di carattere idrogeologico o geotecnico per le scarse caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione.

Nel territorio comunale di Mapello ricadono in classe 2 le aree della fascia orientale con estensione NS, parte della porzione meridionale del territorio. Ricadono nella Sottoclasse 2 a la zona a SW del territorio comunale e le aree centro-occidentali limitrofe alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'area contraddistinta come classe di fattibilità 2, sulle quali è prevista una modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, devono essere prodotte indagini geologiche e/o geotecniche.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento i mutui rapporti con la geologia e la geomorfologia, i sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali, tenendo particolarmente conto dei dati di precipitazione breve ed intensa.

Dovranno inoltre essere eseguite indagini geotecniche puntuali, nel senso che devono essere direttamente riferite alla tipologia ed alla consistenza dell'intervento proposto.

Elenco tipologie principali ove è obbligatoria la relazione geologica (classe fattibilità n° 2)

- opere nel sottosuolo:
 - scavi per reti tecnologiche private oltre 1 metro di profondità
 - scavi per reti tecnologiche pubbliche in qualsiasi profondità
 - cunicoli, gallerie, trincee
 - vasche
 - autorimesse
 - ecc.
 - pozzi drenanti per scarichi acque meteoriche, reflue ad uso civile, ecc.
 - opere di drenaggio per acque superficiali tenendo particolarmente conto dei dati di precipitazione breve ed intensa.
 - consolidamento terreni, consolidamento edifici in muratura
 - opere di bonifica e regimazione idraulica
 - abitazioni civili di nuova costruzione oltre i 1.000 mc
 - nuovi insediamenti produttivi (si richiedono specificatamente indagini geotecniche per realizzazione capannoni)
 - opere di fondazione interessate dal fenomeno dell'umidità sia per percolamento dal terreno circostante sia per risalita capillare
 - recinzioni in laterizio, in pietra e in calcestruzzo
 - strade di viabilità interne: da silvo-pastorale a comunale
 - opere di difesa fluviale
 - A.T., PC, PCC, A.R., piani urbanistici particolareggiati o attuativi in genere, strade, insediamenti industriali, opere pubbliche.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia e l'idrogeologia del sito oltre al buon governo delle acque di scorrimento superficiale.

Si dovranno valutare pertanto le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale del pendio ed in relazione al grado di permeabilità dei terreni, dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, facendo attenzione ad evitare lo scarico nel sottosuolo di agenti inquinanti.

Le suddette indagini, sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato, potranno essere costituite o da una semplice relazione geologica o richiedere specifici approfondimenti geotecnici attraverso l'effettuazione di prove penetrometriche in sito, sondaggi diretti, indagini geofisiche, analisi geostrutturali degli ammassi rocciosi potenzialmente instabili, ecc.; l'area di studio si dovrà estendere per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

In ogni caso, anche per interventi di piccola entità, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali.

In particolare si ritiene opportuno, per la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio, di mantenere una distanza di

sicurezza di almeno 10 metri dal ciglio di scarpate morfologiche di qualsiasi origine se classificate in classe 3 ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di cigli di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

In funzione delle caratteristiche del territorio comunale di Mapello si è ritenuto necessario specificare una sottoclasse:

Sottoclasse 2a: con problematiche di stabilità dei versanti.

Per l'edificato esistente non vi sono limitazioni per interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e restauro.

Per le nuove costruzioni si richiede, invece, un'indagine geologica supportata da prove geotecniche in situ che accertino le eventuali interferenze dell'intervento con le varie componenti ambientali e con la stabilità dei versanti dell'area all'intorno. La relazione geologica dovrà evidenziare gli eventuali interventi necessari per ridurre l'impatto dell'intervento sul territorio e contenere le pericolosità naturali esistenti.

Ulteriori indagini specifiche di carattere geotecnico dovranno essere valutate da tecnico abilitato sulla base delle ipotesi progettuali e delle caratteristiche del terreno oggetto di intervento. Tali valutazioni, in forma di perizia, costituiscono parte integrante del progetto.

Nel territorio comunale di Mapello le zone rientranti nella Sottoclasse 2 a sono le seguenti: l'area a SW del territorio comunale, le aree della porzione centro-occidentale esterne alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua in particolare delle aste tributarie del Torrente La Buliga.

22.3 CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali si sono riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per le condizioni di pericolosità / vulnerabilità individuate, entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Nella Classe 3 sono comprese aree acclivi potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e fenomeni alluvionali con trasporto in massa, terreni con scarsa qualità geotecnica o potenziale instabilità, forme di degrado antropico.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto necessariamente subordinato alla realizzazione di indagini dettagliate finalizzate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi specifici di varia natura (geologici, geofisici, idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.) in relazione alla sottoclasse di fattibilità di appartenenza e alle problematiche individuate.

Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le necessarie opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

Pur tenendo conto del fatto che sarebbe opportuno limitare nuovi consistenti insediamenti nelle aree appartenenti alla Classe 3, si ribadisce naturalmente che in questo caso le relazioni geologiche e geologico-tecniche andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli e su tutti quegli interventi che presentano un significativo impatto sul territorio (es. viabilità, reti tecnologiche, ecc.).

Anche in questo caso si ritiene opportuno, nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di un ciglio di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

La classe 3 comprende aree di discariche, aree di piattaforma ecologica, aree con rete idrografica artificiale principale, le zone di rispetto dei pozzi potabili, l'area di rispetto cimiteriale.

Rispetto alle precedenti aree, quelle rientranti nella 3 classe di fattibilità, presentano una maggiore diffusione

ed estensione del dissesto e comportano, quasi sempre, la necessità di realizzare opere di difesa idrogeologica o idraulica.

Non sempre queste opere dovranno essere collocate nell'area contrassegnata della classe di appartenenza, ma al contrario potranno collocarsi in aree esterne.

All'interno di questa classe si è ritenuto inoltre di segnalare in modo opportuno le aree rientranti nelle "Zone di rispetto" (raggio di 200 m) di derivazioni d'acqua captate per uso potabile, così come definite dal R.D. 523/1904 e D. Lgs. 152/06 e s.m.i., e più in generale il loro probabile bacino di alimentazione; infatti queste porzioni di territorio devono godere di una particolare attenzione visto il valore, sia in termini ambientali, sia in termini economici, del bene da tutelare.

Per i terreni compresi nella classe 3, quando ammessa, è ipotizzabile una edificazione di basso impatto geologico; per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato.

Le indagini geologiche dovranno essere realizzate e consegnate presso l'Amministrazione Comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale settore ambientale.

Anche per questa classe si è ritenuto pertanto di distinguere tra le diverse problematiche che caratterizzano il territorio comunale:

Sottoclasse 3a: con problematiche di tipo stabilità dei versanti .

Per l'edificato esistente sono consentiti interventi manutentivi, di risanamento conservativo e restauro. Interventi di ristrutturazione comportanti la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'edificazione di nuovi insediamenti, progettazioni di ricomposizione urbanistica, dovranno essere accompagnati da relazione geologica e geotecnica. Tale relazione dovrà evidenziare le problematiche geologiche dell'area oggetto di intervento e parametrizzare, da un punto di vista geotecnico, i terreni interessati dalle fondazioni.

Qualsiasi scavo che comporti sbancamento di versante con arretramento dovrà essere documentato da verifica di stabilità del profilo originario e finale.

Se il materiale di risulta sarà collocato in area classificata 3a si dovrà documentare l'idoneità del luogo di conferimento e le modalità esecutive dell'intervento.

I progetti di nuovi insediamenti o le modifiche dell'edificato esistente necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari in aree sprovviste di collettamento o impossibilitate ad usufruire della rete esistente, dovranno essere accompagnati da relazione idrogeologica che attesti l'idoneità dei luoghi alla dispersione nel primo sottosuolo dei reflui liquidi (D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e R.R. 2, 3 e 4 del 24.03.2006).

Interventi che prevedano rimodellamenti del terreno (anche senza asporto o riporto di materiale) devono essere supportati da una relazione geologica che verifichi la stabilità del nuovo profilo.

Qualsiasi modifica apportata alla rete viabilistica secondaria in essere (strade di accesso ai fondi, piste per la manutenzione dei boschi, etc..) dovrà essere attentamente valutata, progettata ed eseguita in modo da rispettare il regolare deflusso delle acque superficiali evitando occlusioni di canali di drenaggio e conseguenti ristagni d'acqua.

Rientrano in questa sottoclasse le aree montuose estese a Nord del territorio comunale al confine con il comune di Ambivere.

Sottoclasse 3b: con problematiche di tipo geologico –idrogeologico legate a pozzi e sorgenti.

Rientrano in questa classe tutte quelle zone ubicate nella fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

Le aree del comune di Mapello che rientrano in tale classe sono localizzate all'estremità NW del comune dove è presente una sottile fascia di rispetto che appartiene alla Sorgente Fontanella sita in comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII e la fascia di rispetto del Pozzo Stazione ubicato ad Ambivere che per una porzione rientra a NE nel territorio comunale di Mapello.

Possibilità di intervento	
Edificazione	POSSIBILE MA LIMITATA
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ previa indagine geologica e idrogeologica supportata da prove geotecniche in sito, ed eventualmente di laboratorio, per qualsiasi intervento edificativo. ◆ previa indagine idrogeologica mirata alla ricostruzione dell'andamento, della soggiacenza e della escursione della falda,

	alla valutazione della permeabilità dei terreni e interazione eventuali piani interrati con il livello falda e vulnerabilità degli acquiferi.
--	---

Sottoclasse 3c: con problematiche di tipo idrogeologico

L'area rientrante in questa classe è la zona di insediamento della ditta ex "SOBEA" dove in passato venivano stoccati materiali pericolosi sia in serbatoi che in vasche interrato. L'area è stata interessata nell'anno 2003 da un'opera di bonifica durante la quale sono stati monitorati sia i terreni che le acque di falda ai fini di verificarne l'eventuale contaminazione.

Gli interventi previsti su quest'area, in funzione della destinazione d'uso, dovranno verificare la soggiacenza della falda e la qualità dei terreni e delle acque con accertamenti analitici ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. D.Lgs. 4/08.

Possibilità di intervento	
Edificazione	<p>POSSIBILE MA LIMITATA</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ previa indagine geologica e idrogeologica supportata da prove geotecniche in sito, ed eventualmente di laboratorio, per qualsiasi intervento edificativo. ◆ previa indagine idrogeologica mirata alla ricostruzione dell'andamento, della soggiacenza e della escursione della falda, alla valutazione della permeabilità dei terreni e interazione eventuali piani interrati con il livello falda e vulnerabilità degli acquiferi. ◆ Monitoraggio della qualità delle acque e dei terreni

Sottoclasse 3d: con problematiche di tipo idraulico

Nel caso di problematiche di tipo idraulico, gli studi saranno necessari non solo in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, ma anche dei corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrà valutare la compatibilità dell'intervento edificatorio e la portata massima che esso può avere in relazione alle caratteristiche del sito.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Qualsiasi intervento (aumento di volumetria, nuove edificazioni ed infrastrutturazioni) può essere realizzato solo dopo uno studio a carattere idraulico che definisca dettagliatamente le aree di progetto potenzialmente soggette ad esondazione.

Il progetto esecutivo dovrà contenere gli interventi a carattere idraulico finalizzati alla messa in sicura dell'area di progetto.

Le prescrizioni da seguire per ridurre il grado di rischio sono le seguenti: le superfici destinate a nuova residenza e/o ad attività industriale dovranno essere realizzate a quote superiori a quelle del livello della piena di riferimento, evitando, se possibile, la realizzazione di piani interrati; i piani interrati dovranno essere destinati esclusivamente ad autorimesse o locali accessori; gli ingressi degli interrati dovranno essere disposti in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente. Si dovranno dotare di una cunetta e di muri laterali la cui sommità risulti al di sopra del livello di massima piena previsto in modo da impedire l'ingresso delle acque di esondazione; la viabilità minore e la disposizione dei fabbricati dovrà essere prevista in modo da contenere allineamenti nel senso del deflusso delle acque onde evitare la creazione di canali di scorrimento a forte velocità.

Le aree del comune rientranti in tale classe sono in parte quelle esterne alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Sottoclasse 3e: connessa alla fascia di rispetto cimiteriale

Rientrano in questa classe le fasce di rispetto delle aree cimiteriali presenti nella frazione di Prezzate in Via Don Carrara, quello in Via Arcangelo e il cimitero della frazione di Valtrighe in Via delle Rimembranze. Le problematiche che presentano le fasce di rispetto cimiteriale sono legate a vulnerabilità elevata e problematiche idrogeologiche legate all'escursione della falda freatica.

Possibilità di intervento	
Edificazione	<p>POSSIBILE MA LIMITATA</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ previa indagine geologica e idrogeologica supportata da prove geotecniche in sito, ed eventualmente di laboratorio, per qualsiasi intervento edificativo. ◆ previa indagine idrogeologica mirata alla ricostruzione dell'andamento, della soggiacenza e della escursione della falda, alla valutazione della permeabilità dei terreni e interazione eventuali piani interrati con il livello falda e vulnerabilità degli acquiferi.

Le problematiche di tipo idrogeologico saranno superabili adottando delle tecniche di drenaggio per evitare il ristagno delle acque nelle aree circostanti le fosse di inumazione. A supporto del dimensionamento delle opere di drenaggio potranno essere effettuate prove di permeabilità in sito per valutare il collettamento alla rete fognaria o, in assenza di essa, eventualmente dispersione nel primo sottosuolo. Nel caso di dispersione nel primo sottosuolo, la tubazione drenante dovrà essere posata a profondità tale da non interferire con le fosse di inumazione.

Dal punto di vista costruttivo per tutte e tre le aree cimiteriali, al fine di garantire l'ambiente idrogeologico, è consigliabile prevedere un franco di 0.50 – 1.00 metro tra il livello idrico massimo ed il fondo delle fosse di inumazione.

La profondità della falda freatica nelle tre aree cimiteriali esclude la possibilità di interazione con i manufatti

cimiteriali e le fosse di inumazione. Per le strutture di Prezzate e Valtrighe, la natura fluvioglaciale dei depositi potrebbe determinare la formazione di falde sospese. Per garantire le opere dalla interferenza con eventuali falde sospese è auspicabile la realizzazione in fase operativa di opere di drenaggio laterali e sottostanti le fosse di inumazione che garantiscano l'allontanamento delle acque preservando le aree circostanti i cimiteri. Il dimensionamento delle opere di drenaggio potrà essere effettuato previa esecuzione di prove di permeabilità in sito.

22.4 CLASSE 4: FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità / vulnerabilità e quindi l'alto rischio comportano gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

In queste aree dovrà pertanto essere di norma esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica necessarie per messa in sicurezza dei siti. Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitati a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi e adeguamenti igienici, senza incremento del numero di abitazioni per i quali saranno consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'Art. 31 lettere a), b) e c) della L.457/1978, nonché piccoli ampliamenti funzionali all'edificio e puntualmente verificati. Interventi edificatori non ricadenti nei punti a), b), c) dell'art.31 della legge 457/1978 possono essere realizzati solo se riferiti ad infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse collettivo quali acquedotti, strade, fognature, depuratori ecc., oltre alle operazioni di manutenzione di piccole strutture non residenziali di supporto all'attività agricola che non prevedano la presenza continuativa di persone, potranno essere realizzate previa valutazione puntuale.

A tal fine alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità pubblica, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica e/o idrogeologica/idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. In questi casi, sulla base dei risultati emersi dall'indagine, dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e di bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni. Il progetto dovrà tenere conto altresì di un programma di monitoraggio ambientale destinato a verificare gli effetti degli interventi eseguiti in relazione all'entità dell'opera.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Nel territorio di Mapello ricadono in Classe 4 tutte le aree per le quali sono state rilevate situazioni di rischio reale o potenziale, ma anche porzioni limitate di territorio per le quali si ritiene importante prevedere opportune forme di difesa o di valorizzazione, nonché ove siano state rilevate potenziali condizioni morfologiche che potrebbero renderle adatte a costituire "mitigazione" del rischio idraulico.

Appartengono a questa classe aree di rispetto dei corsi d'acqua, pari ad almeno 10 metri lineari dal ciglio superiore della sponda o scarpata per tutti i corsi d'acqua del territorio comunale. Aree soggette a processi d'erosione spondale e/o fenomeni alluvionali con ingente trasporto in massa di materiale con tempi di ritorno di 100 anni (il torrente risulta verificato da fenomeni esondativi).

Zone di pericolosità alta, area con alta probabilità di essere interessata da fenomeni di erosione di sponda e di trasporto in massa e/o di trasporto solido con deposizione di ingenti quantità di materiale solido, con danneggiamento di opere e di manufatti. Comprende l'alveo attuale con le sue pertinenze ed eventuali paleoalvei riattivabili in caso di piena ed eccezionalmente porzioni di conoide.

Zone di tutela assoluta delle singole sorgenti o pozzi captati dall'acquedotto comunale per una distanza non inferiore a 10 metri dall'opera di captazione. In base alla normativa specifica esse sono da recintare ed

impermeabilizzare, ed in esse devono essere escluse attività di qualsiasi tipo.

Per quanto attiene alle aree soggette a vulnerabilità della falda idrica, il riconoscimento delle stesse nella classe 4 vuole essere in primo luogo un elemento di scoraggiamento per nuovi interventi ed in secondo luogo un segnale per far sì che in quelle aree si operi con estrema attenzione soprattutto nell'applicazione di alcune fondamentali leggi nazionali e regionali (D. Lgs. 152/06 e s.m.i., R.R. 2-3-4 del 24.03.06) che trattano le modalità di smaltimento in acque superficiali e al suolo dei reflui sia urbani che industriali.

In queste situazioni sono eventualmente da prevedere opere di bonifica, consolidamenti e messa in sicurezza dei siti, previa attuazione di appositi studi geologici e progettazioni. E' opportuno l'attivazione di sistemi di monitoraggio geologico.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è altresì ammissibile, a determinate condizioni, la realizzazione di infrastrutture viarie, di reti tecnologiche, di fabbricati tecnici, di opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti. In genere sono aree destinate allo sviluppo di attività d'uso del suolo diverse dall'insediamento antropico e dall'urbanizzazione, previ appositi studi geologici e progettazioni. La cura dei boschi è un aspetto non trascurabile nella prevenzione del degrado del territorio, soprattutto per quanto riguarda la vetustà, dunque la stabilità delle piante, e la prevenzione dagli incendi, ai quali in genere segue una situazione di degrado del suolo e l'innescò di erosioni diffuse.

Eventuali opere che non prevedano la presenza continuativa di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

All'interno del Comune di Mapello ricadono nella Classe di Fattibilità 4 sono state distinte due sottoclassi:

Sottoclasse 4 a: con problematiche di tipo geologico idraulico

Appartengono a questa classe gli alvei dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale e i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore sul territorio comunale che sono regolamentati da ns. Rel. RG/8241 - rg/10 redatto per il Comune di Mapello.

In Comune di Mapello non sono presenti zone di tutela assoluta relative a singole sorgenti o pozzi captati dall'acquedotto comunale .

Sottoclasse 4 b: con problematiche per zona di frana quiescente

L'area relativa alla zona di frana quiescente è localizzata a Nord del territorio comunale ai limiti del confine con Ambivere la nicchia è a quota di ca 384.0 m s.l.m. mentre il piede è a quota di ca 310.0 m s.l.m.

In entrambe le sottoclassi sono previste le seguenti prescrizioni:

Possibilità di intervento	
Edificazione	VIETATA

Consolidamenti, scavi e sbancamenti	POSSIBILI ♦ interventi possibili solamente per il consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
--	--

Capo IX Sostenibilità

Il presente capo definisce gli elementi di incentivo per l'attivazione di soluzioni rivolte al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi, in aggiunta rispetto a quanto già disposto in materia dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

23 Determinazione degli incentivi

Gli incentivi sono concessi in base all'attuazione di misure atte a garantire i fattori di sostenibilità.

Per gli ambiti residenziali consolidati (limitatamente al caso di interventi interessanti aree libere) (art. 9.2), a permesso di costruire convenzionato (art. 9.3) e per gli ambiti di riconversione (art. 9.4) il Piano delle Regole ammette la possibilità di raggiungere una U_f massima di 0,45 mq/mq al verificarsi di almeno due delle seguenti condizioni:

- edifici per i quali è previsto il recupero delle acque piovane per uso irriguo;
- edifici per i quali è prevista una dotazione di pannelli fotovoltaici superiore del 20% rispetto alle prescrizioni previste dalla legislazione vigente in materia di fonti rinnovabili;
- interventi che garantiscano la presenza di superfici sistemate a verde per una percentuale di superficie fondiaria superiore al 60%.

Sono definite aree libere le aree prive di edifici e/o fabbricati regolarmente assentiti e come risultante dalla situazione catastale vigente in data 01.10.2010 (atto di adozione della prima versione del PGT).

Il PGT incentiva altresì la sostituzione del patrimonio edilizio esistente, quale alternativa ad interventi comportanti nuovo consumo di suolo.

Pertanto negli ambiti residenziali consolidati (art. 9.2) il Piano delle Regole ammette un incremento del 15% della maggiore tra la slp esistente e la massima slp espressa dal lotto sul quale insiste il fabbricato, per interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera e) dell'art. 27 della LR 12/05.

24 Aree sensibili

In coerenza con le indicazioni della DGR 1274 del 24.01.2014 il PGT, nella tavola n.8 del Piano delle Regole, individua i luoghi sensibili e relative aree di rispetto entro le quali non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo.