

# COMUNE DI SUISIO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

### PIANO DELLE REGOLE

Data:  
**GIUGNO 2023**

Aggiorn.:  
**OTTOBRE 2023**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato N.

# C8

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma  
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario  
comunale:



Collaboratori:  
Federico Zecchi - architetto  
Nicole O. Bacchetta - geourbanista  
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308  
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

**Marcello Fiorina - ingegnere**  
**Elisabetta Nani - ingegnere**

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	4
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	4
Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole.....	4
Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole .....	5
Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	5
Art. 5 - Relazione con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati .....	5
Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori .....	5
CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE .....	8
Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici.....	8
Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df .....	10
Art. 9 - Distanza dai confini - Dc.....	11
Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds .....	11
Art. 11 - Distanza minima da corsi d'acqua - Da .....	12
Art. 12 - Distanza da attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Dat.....	12
Art. 13 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti .....	12
Art. 14 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.....	14
Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	14
Art. 16 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra .....	14
Art. 17 - Aree per la sosta veicolare private .....	14
Art. 18 - Costruzioni accessorie .....	15
Art. 19 - Edifici in contrasto .....	15
Art. 20 - Cabine di trasformazione elettrica .....	15
TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE.....	16
CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI .....	16
Art. 21 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate .....	16
Art. 22 - Ambiti di tutela paesaggistica .....	16
Art. 23 - Siti di interesse archeologico.....	16
Art. 24 - Immobili di Interesse artistico e storico.....	16
Art. 25 - Fascia di rispetto cimiteriale .....	17
Art. 26 - Vincoli correlati alle reti infrastrutturali .....	17
Art. 27 - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea .....	18
Art. 28 - Siti Contaminati .....	18
CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'.....	19
Art. 29 - La Rete ecologica comunale .....	19
Art. 30 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica.....	21

Art. 31 - La Rete verde comunale .....	21
Art. 32 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio.....	24
Art. 33 - Carta della sensibilità paesaggistica.....	24
TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA .....	25
CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	25
A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	25
Art. 34 - Nuclei di antica formazione – NAF .....	25
Art. 35 - Gradi di intervento nei NAF .....	30
Art. 36 - Ambiti di relazione al tessuto storico – R1 .....	31
Art. 37 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale - R2.....	32
Art. 38 - Ambiti residenziali caratterizzati da pianificazione attuativa approvata – PA .....	33
Art. 39 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa.....	33
Art. 40 - Ambiti residenziali del tessuto urbano a SL definita e assoggettati a PCC - PCC.....	34
Art. 41 - Ambiti di verde privato – VP .....	36
CAPO 2. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	38
DESTINATO ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE .....	38
Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale .....	38
Art. 43 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva– P1.....	38
Art. 44 - Ambiti consolidati produttivi compatibili con la funzione logistica – P1-LOG .....	39
Art. 45 - Ambiti per ampliamento della funzione logistica assoggettati a PCC – PCC-LOG1.....	40
Art. 46 - Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali – P2.....	41
Art. 47 - Ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità – P3 .....	41
Art. 48 - Ambiti a verde di rispetto della viabilità - VRV.....	42
Art. 49 - Parcheggi non di interesse pubblico.....	42
CAPO 2. DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI.....	43
Art. 50 - Aree per attività agricole e ambientali - Disposizioni generali.....	43
Art. 51 - Ambiti agricoli produttivi – A1 .....	44
Art. 52 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica- A2 .....	46
Art. 53 - Fasce a verde di mitigazione ambientale – A3 .....	46
Art. 54 - Ambiti agricoli assoggettati al regime vincolistico del Parco Adda Nord – A4 .....	46
Art. 55 - Fabbricati in ambito agricolo.....	47
Art. 56 - Ambiti Agricoli Strategici.....	48
TITOLO 3. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	49
Art. 57 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT.....	49
Art. 58 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico .....	49
Art. 59 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.....	49



## TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### Art. 1 - Ambito di applicazione

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

- le aree e gli immobili ricompresi all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC)
- le aree destinate all'agricoltura
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica

disciplina inoltre

- gli ambiti in cui promuovere interventi di rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano

Non sono disciplinati dalle presenti norme:

- gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano
- le aree destinate a servizi del Piano dei Servizi

#### Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole

Il Piano delle regole all'interno dell'intero territorio comunale

- definisce all'interno del TUC gli ambiti urbanistici riportati nella tav. C5 che sono così articolati:
  - Nuclei di Antica formazione
  - Ambiti residenziali di recente formazione suddivisi in:
    - a) Ambiti di relazione al tessuto storico
    - b) Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale
    - c) Ambiti di verde privato
    - d) Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali
    - e) Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva
    - f) Ambiti consolidati produttivi compatibili con la funzione logistica
  - Ambiti di nuovo impianto urbanistico
    - g) Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa e/o Permesso di costruire convenzionato di nuova previsione
    - h) Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa in corso
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- individua le aree assoggettate a pianificazione attuativa in itinere e, per tali aree, prevede specifica disciplina urbanistica da applicarsi a conclusione della pianificazione in atto
- individua, all'esterno del TUC:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica nella Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate,

soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana

### **Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole**

Il Piano si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento Tav.A0 - elenco elaborati”

### **Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

Il Piano delle Regole recepisce gli elementi prescrittivi e attua gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di Pianificazione e di Programmazione sovraordinati, in particolare della pianificazione Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP) nonché della pianificazione del Parco Adda Nord (PTC)

### **Art. 5 - Relazione con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati**

Il Piano di Governo del Territorio individua i Piani Attuativi in corso di attuazione (approvati e/o convenzionati alla data di approvazione definitiva del presente PGT).

Il PGT conferma la validità di questi Piani, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione. In particolare, per quanto attiene funzioni e destinazioni d'uso, qualora non fosse possibile individuare la specifica disciplina di riferimento, saranno ammesse modifiche alla destinazione d'uso originariamente prevista solamente qualora coerenti con la normativa definita dal presente PGT.

Alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Agli strumenti attuativi già adottati alla data di adozione del presente PGT si applica la previsione del precedente comma, qualora gli stessi vengano definitivamente approvati prima dell'efficacia definitiva del nuovo PGT.

In fase di esecuzione è sempre possibile apportare modifiche planivolumetriche ai Piani/Programmi approvati e/o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire Convenzionati restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza, conclusione o decadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel presente PGT.

### **Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori**

Come indicato al cap. 4 dei criteri di attuazione del Documento di Piano (elaborato A4), il progetto di Piano prevede il riconoscimento di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore economico unitario di riferimento del diritto edificatorio per unità di SL residenziale, anche in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare e secondo criteri e modalità stabiliti con il medesimo provvedimento.

Il Comune potrà sempre, ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, rapportandosi al privato nella cessione o nell'acquisizione dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una Camera di compensazione.

Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:

- 1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale
- 1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva
- 1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva

Il progetto di PGT prevede l'istituzione del registro dei diritti edificatori attraverso il quale il Comune potrà monitorare le transazioni economiche fra cittadini e tra cittadini e la pubblica amministrazione, afferenti al libero scambio di tali diritti. L'istituzione del Registro è deliberata dalla Giunta Comunale; con il medesimo provvedimento verranno stabilite le modalità e le procedure operative per la gestione del registro medesimo

Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:

- Tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa. Tali diritti potranno essere generati tramite le attività di interesse collettivo indicate dal Piano dei Servizi ovvero acquistati attraverso il sistema di commercializzazione dei diritti indicato nel presente articolo
- Tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT generando i diritti edificatori necessari tramite le attività di interesse collettivo indicate dal Piano dei Servizi ovvero acquistandoli attraverso il sistema di commercializzazione dei diritti indicato nel presente articolo.

Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nel sistema di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.

Lo schema riporta, in sintesi, l'entità dei diritti edificatori da reperire all'interno di ogni ambito edificatorio del Piano delle Regole

ATTIVITÀ CHE CONSUMANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI DA ACQUISIRE
<b>ATTIVITÀ EDILIZIA IN AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>	
Edificazione in ambiti R1	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare in aggiunta alla SL esistente
Edificazione in ambiti R2	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,35 e lo 0,40 mq/mq se non già esistente sul lotto
<b>ATTIVITÀ EDILIZIA IN AMBITI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>	
Edificazione in ambiti P1 e P1-LOG	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,7 e lo 0,8 mq/mq se non già esistente sul lotto
Edificazione in ambiti P2	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,6 e lo 0,7 mq/mq se non già esistente sul lotto
<b>ATTIVITÀ EDILIZIA IN AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b>	
Edificazione in ambiti assoggettati a PA	mq di SL da acquisire: definita in % rispetto alla nuova edificazione ammessa sul comparto da ogni PA
Edificazione in ambiti assoggettati a PCC	mq di SL da acquisire: definita in % rispetto alla nuova edificazione ammessa sul comparto da ogni PCC

## CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE

### **Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici che precisano ed integrano le definizioni uniformi di cui alla DGRXI/695 del 24 ottobre 2018 aventi incidenza urbanistica e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del presente PGT; sono fatte salve le definizioni previgenti in relazione ai titoli edilizi già validi ed efficaci alla medesima data.

#### **ST= superficie territoriale**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

#### **SF= superficie fondiaria**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

#### **IT=indice di edificabilità territoriale**

Quantità massima di superficie lorda su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq)

#### **IF=Indice di edificabilità fondiaria**

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq).

#### **IE=indice di edificabilità**

Quantità massima di superficie lorda su una determinata superficie fondiaria/territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq)

#### **IP=Indice di perequazione**

Rappresenta la potenzialità edificatoria per mq di superficie fondiaria o territoriale attribuita dallo strumento urbanistico alla proprietà delle aree edificabili o interessate da perequazione urbanistica.

#### **CU=Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Il Piano dei Servizi individua e quantifica il fabbisogno di dotazioni territoriali in relazione alle differenti funzioni urbanistiche ed agli eventuali cambi d'uso attraverso specifica delle relative Norme Tecniche.

#### **DT=Dotazioni Territoriali**

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

#### **SCOP= superficie coperta**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza

Si esprime in metri quadrati (mq)

#### **SP=Superficie permeabile**

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

edilizio comunale quantifica i valori limite di superficie scoperta e drenante che devono essere assicurati a seguito degli interventi edilizi.

Si esprime in metri quadrati (mq).

**IPT/IPF=Indice di permeabilità**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

**IC=Indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Si esprime in rapporto percentuale (%).

**STOT=superficie totale**

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

Si esprime in metri quadrati (mq).

**SL=Superficie lorda**

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

Si esprime in metri quadrati (mq).

**SU=superficie utile**

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

**SA=superficie accessoria**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

Si esprime in metri quadrati (mq).

**SC=superficie complessiva**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

Si esprime in metri quadrati (mq).

**SCAL=superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Si esprime in metri quadrati (mq).

**VT=Volume totale o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Si esprime in metri cubi (mc).

**H=Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Si esprime in metri (m).

**AU=Altezza urbanistica**

Altezza convenzionale pari a m 3,00 definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Si esprime in metri (m).

**VU=Volume urbanistico**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici

Si esprime in metri cubi (mc).

**VF=Volume Fisico**

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura.

Al fine del recupero, il volume fisico esistente è quello, come sopra definito, purché legittimo o legittimato, non abusivo, non precario o provvisorio. Nel calcolo di tale volume potranno essere computate anche parti interrato o porticate qualora le stesse siano state considerate nel calcolo della volumetria di progetto nei relativi titoli abilitativi.

Si esprime in metri cubi (mc).

**Distanze:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta

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

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. Si esprimono in metri (m).

**Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df**

Le distanze minime tra i fabbricati nei diversi ambiti sono stabilite in conformità all'art. 9 del D.M. 1444/1968 così come interpretato dall'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, tenuto altresì conto di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritte per le singole zone.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione in confine da parte degli stessi.

Sono fatte salve distanze maggiori fissate dalle specifiche norme di riferimento per i differenti ambiti urbanistici.

#### **Art. 9 - Distanza dai confini - Dc**

Salvo specifiche disposizioni indicate dalla disciplina degli ambiti urbanistici, valgono le disposizioni riportate al presente comma

La distanza dai confini di proprietà e dalle aree di progetto definite dal Piano dei Servizi, non può essere inferiore a m. 5,00.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione che regoli tale distanza, fermo restando che altezze e distacchi dovranno garantire la distanza minima dai fabbricati (Df). Qualora l'area confinante al lotto interessato dall'intervento sia di proprietà della stessa ditta che richiede la costruzione, la convenzione di cui sopra non è dovuta.

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

È ammessa la realizzazione di manufatti accessori completamente interrati anche a confine solamente qualora risultino completamente interrati in riferimento all'andamento del terreno prima dell'intervento edilizio

#### **Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds**

È la misura della distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni. Di norma tale distanza viene prescritta anche per le costruzioni interrate, fatta salva, all'interno del centro abitato, la possibilità di deroga da parte dell'ente proprietario dell'infrastruttura

Si definisce confine della strada la linea della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali informazioni il confine è costituito dal limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette, arginelle e simili). Essa viene espressa in metri (m).

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Piano delle Regole nella tavola prescrittiva C9 "Classificazione gerarchica della viabilità".

In relazione alla classificazione gerarchica della viabilità definita dal PGT, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade classificate di tipo C (extraurbane secondarie - provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (extraurbane locali – provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (tutte le restanti extraurbane locali) ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada per le quali la distanza è ridotta a 10 m;

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni,

nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 10 m per le strade di tipo C
- 5m per tutte le altre strade

All'interno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 5m per le strade classificate di tipo E (urbane di quartiere);
- 5m per le strade classificate di tipo F (urbane locali);

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di percorsi pedonali o ciclopedonali pubblici le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di 5,00m dal confine, salvo possibile deroga autorizzata dall'ente proprietario dell'infrastruttura. Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a 3m fuori dai centri abitati.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso a non meno di 60 cm. dalla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distanze diverse da quelle prescritte al precedente comma.

#### **Art. 11 - Distanza minima da corsi d'acqua - Da**

La distanza minima dei fabbricati dai corsi d'acqua naturali appartenenti al reticolo principale e minore è definita nel Regolamento di polizia idraulica del RIM allegato al PGT.

#### **Art. 12 - Distanza da attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Da**

La distanza minima dei fabbricati dai parcheggi pubblici/di uso pubblico, dalle aree a verde pubblico/di uso pubblico e dalle altre attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico non può essere inferiore a mt. 5,00, fatta salva la possibilità di edificazione a distanza inferiore concessa dall'Amministrazione Comunale in caso di comprovata necessità ed al fine di meglio articolare la nuova edificazione. Deve, in ogni caso, essere rispettata la distanza minima dai fabbricati (Df)

#### **Art. 13 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti**

Il PdR individua le seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- produttiva (industriale e artigianale);
- direzionale-terziario,
- turistico-ricettiva;
- commerciale;
- agricola;
- attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (come definiti e classificati dal Piano dei Servizi);

In particolare, vengono considerate afferenti alla funzione commerciale

- le attività dell'artigianato di servizio,
- le attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.
- l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico,

Al fine di qualificare le attività non evidentemente riconducibili ad una specifica categoria, si dovrà fare riferimento all'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini di dotazioni urbanistiche, procedendo per analogia e coerenza.

Nel TUC, il piano delle regole, all'interno della specifica disciplina di zona individua le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie o compatibili; individua altresì le destinazioni d'uso escluse.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni e senza un rapporto percentuale predefinito, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra purché sia assicurata la prevalenza della destinazione d'uso principale. La destinazione d'uso principale è rappresentata dalla destinazione prevalente in termini di quantità di superficie lorda.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante l'area, è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia individuata dalla disciplina di zona a titolo di pertinenza o custodia.

Sono inoltre sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

I servizi e le attrezzature pubbliche o private regolate da apposito convenzionamento (come disciplinato dal Piano dei Servizi e compresi i percorsi ciclopedonali) sono ovunque ammessi.

Sono, in ogni caso, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli e obblighi previsti dall'applicazione di specifica disciplina di settore e/o sovraordinata (componente geologica, RIR, vincoli aeroportuali, attività particolarmente impattanti, classificazione acustica, regolamento di polizia idraulica, ecc)

#### CAMBIO D'USO

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR e riportata nella Carta del Consumo di suolo, all'interno delle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano per le destinazioni esplicitamente escluse dalla disciplina di riferimento definita dal PGT per l'ambito di intervento, nonché, qualora non oggetto di specifica previsione negli atti del PGT, alle seguenti attività e/o funzioni:

- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq,
- grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)
- attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie),

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione stabilita dal Piano dei Servizi. Tali aree saranno oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale che potrà autorizzare, in alternativa, la monetizzazione delle stesse o la cessione di altra area o di immobile presenti nel territorio comunale ritenuti idonei

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, dovranno essere reperite dotazioni aggiuntive unicamente qualora vengano insediate strutture commerciali costituenti media strutture di vendita. In questo caso le superfici sono quantificate in ragione di:

DT= 100% SL oggetto di cambio d'uso in MSV

#### **Art. 14 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi**

Con riferimento agli obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi edilizi dovranno perseguire obiettivi di riduzione e minimizzazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, di rispetto delle disposizioni inerenti all'invarianza idraulica, di riduzione delle superfici pavimentate, di realizzazione di infrastrutture verdi e di incremento del verde urbano anche privato. Con apposito regolamento attuativo della presente disposizione, oltre a quanto già previsto dal Piano dei Servizi, potranno essere riconosciuti elementi incentivanti l'adozione di soluzioni costruttive a tale scopo finalizzate. Si richiamano inoltre le indicazioni/prescrizioni impartite dal Regolamento Edilizio Comunale in merito ai requisiti prestazionali degli edifici, con particolare attenzione alla compatibilità ambientale edilizia sostenibile, all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi energetici ed alle emissioni inquinanti o climalteranti

#### **Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

Fatto salvo quanto prescritto per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica formazione, il recupero abitativo dei sottotetti esistenti con modifica delle falde non è ammesso per gli edifici realizzati in forza di piani attuativi approvati successivamente al 1 gennaio 2010.

#### **Art. 16 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra**

Su tutto il territorio comunale è consentita l'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale 7/2017 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" come integrata dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 18 del 2019 previa verifica di quanto prescritto dalle norme allegate alla componente geologica di PGT e dal documento semplificato del rischio idraulico (DoSRI). In particolare, per tutti gli insediamenti collocati nelle aree di cui alla TAV. 3 del DoSRI, la progettazione dovrà essere integrata con uno studio di verifica dell'effettivo livello di pericolosità idraulica e vulnerabilità dell'ambito e di un suo congruo intorno. In tale studio saranno anche individuate le eventuali misure da mettere in atto per ridurre i possibili impatti (divieto di realizzazione di edifici su un unico piano, presenza di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e i piani superiori, divieto di realizzazione di vani interrati o seminterrati, innalzamento piano di calpestio, barriere di protezione, altro...) e le eventuali misure mitigative (terrapieni di contenimento, ecc..) da adottare per assicurare condizioni di sicurezza idraulica

#### **Art. 17 - Aree per la sosta veicolare private**

La dotazione di parcheggi privati nel caso di interventi di nuova costruzione o per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche in regime di ristrutturazione edilizia, è stabilita come di seguito indicata; tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi e PCC:

- per funzioni residenziali, commerciali e direzionali 1 mq. ogni 10 mc; Nei nuovi fabbricati residenziali dovranno essere realizzati, in ogni caso, almeno due posti auto per ogni unità immobiliare; nei nuovi fabbricati commerciali i posti auto privati dovranno essere determinati in funzione del soddisfacimento della domanda attesa.
- per funzioni produttive e terziarie 1 mq. ogni 10 mc valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile;
- per attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- per luoghi di intrattenimento o attività sportive e per il tempo libero la superficie dovrà essere determinata in ragione del soddisfacimento della domanda attesa.

Ai fini della dotazione complessiva dal computo degli spazi destinati alla sosta sono esclusi gli scivoli e i percorsi di transito; gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli dovranno, di norma, avere una dimensione pari a 2,50 x 5,00 m

In caso di interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno due posti auto delle dimensioni minime di 2,50m x 5,00m coperti o scoperti,

effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti. La presente disposizione non si applica nelle aree individuate come Nuclei di Antica formazione - NAF

#### **Art. 18 - Costruzioni accessorie**

Nelle aree libere e/o nelle aree pertinenziali degli edifici non è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori al di fuori di quanto previsto dal presente articolo.

Fatto salvo il rispetto dei requisiti di permeabilità previsti dal vigente Regolamento Edilizio, sono ammessi solo manufatti completamente interrati e ricoperti di manto di terra di cm. 30, ed altezza netta interna inferiore a m. 2,50.

In ogni caso la quota del terreno sistemato e/o del manto di copertura del manufatto non potrà risultare superiore di 50cm rispetto all'andamento del terreno originario

Tra le opere di arredo realizzabili nelle aree di pertinenza degli edifici rientrano quelle di attività edilizia libera elencate nel glossario pubblicato in GU il 07/04/2018 nei limiti dimensionali indicati dallo specifico articolo del Regolamento Edilizio Comunale all'Articolo "Disposizioni relative alle aree di pertinenza"; per superfici superiori a tali limiti dovrà essere verificato il rispetto dei parametri edilizi di zona

Su tutto il territorio comunale, al solo servizio di edifici residenziali, è ammessa la realizzazione di piscine scoperte e/o impianti sportivi privati, purché realizzati in coerenza con quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale all'Articolo "Piscine e impianti sportivi scoperti ad uso privato"

#### **Art. 19 - Edifici in contrasto**

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **Art. 20 - Cabine di trasformazione elettrica**

L'autorizzazione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

## TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE

### CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI

#### **Art. 21 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate**

Le tavole di Piano (in particolare la Tavola C1 "Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali", la Tavola C12 "Classificazione gerarchica della viabilità" e le tavole dei vincoli allegata allo studio della componente geologica di Piano) individuano le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche e edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi di settore, le indicazioni e prescrizioni riportate nel presente capo.

#### **Art. 22 - Ambiti di tutela paesaggistica**

La tavola C1 individua gli ambiti assoggettati alle disposizioni di cui alla Parte Terza – Beni Paesaggistici del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018;
- le zone di interesse archeologico.

In riferimento alla sussistenza del vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) (territori coperti da foreste e da boschi), una volta accertata in natura l'esistenza oggettiva del bosco lo stesso è da considerarsi automaticamente gravato anche dal vincolo paesaggistico, senza necessità di un previo atto amministrativo di ricognizione e perimetrazione.

#### **Art. 23 - Siti di interesse archeologico**

Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree prossime ai siti di interesse archeologico individuati dalla Tav C1, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia da condursi da parte di ditta archeologica specializzata, indagini archeologiche preliminari.

#### **Art. 24 - Immobili di Interesse artistico e storico**

La Tav. C1 individua i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati da apposito decreto, o comunque di elevato rilievo storico artistico e architettonico. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza, quando previsto dalla legislazione vigente. Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Le cose immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono in ogni caso sottoposte alle disposizioni di tutela previste dalla parte seconda del D.Lgs 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica interesse culturale prevista dal medesimo Decreto.

### **Art. 25 - Fascia di rispetto cimiteriale**

Sono così classificate le porzioni di suolo individuate dalla disciplina di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 (Testo unico delle Leggi Sanitarie) e s.m.i., nonché dai provvedimenti e deliberazioni adottati dall'Amministrazione Comunale e dall'Autorità Sanitaria competente

Sono destinate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per la realizzazione di aree a verde, parcheggi pubblici nonché per sedi viarie anche a servizio della struttura cimiteriale; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni (massimo mq. 30,00) e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa di riferimento.

### **Art. 26 - Vincoli correlati alle reti infrastrutturali**

#### **Distanze di prima approssimazione per gli elettrodotti**

Nella tavola C1 "Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali" sono individuate le fasce di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti interessanti il territorio comunale. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità di tali fasce o all'interno delle stesse, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In generale nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i., In tali aree sono di norma vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, scolastico, sanitario, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

#### **Fasce di rispetto dei metanodotti**

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

#### **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

La tav. C1 del Piano delle Regole individua e localizza gli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione esistenti al fine delle possibili verifiche dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.

#### **Fasce di rispetto stradale**

Sono le porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori (nel rispetto di quanto indicato all'Art. 47 - Ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità – P3) nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. La Tavola C12 "Classificazione gerarchica della viabilità" definisce il perimetro del centro abitato e classifica la rete stradale. Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono definite dal Codice della Strada, dal relativo regolamento di attuazione e da quanto indicato all

Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds

### Canale Adda Serio

La tav. C1 del Piano delle Regole localizza il tracciato del Canale Adda – Serio al fine di verificare la compatibilità di eventuali interventi edilizi con le ragioni di tutela delle opere stesse

### **Art. 27 - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea**

Parte del territorio comunale è interessato dal vincolo di tutela correlato alla presenza dell'aeroporto Internazionale di Bergamo – Orio al Serio “Il Caravaggio”. Le relative mappe di vincolo prescritte dall'art. n. 707 del Codice della Navigazione costituiscono lo strumento operativo essenziale per valutare la realizzazione di nuove edificazioni che possano essere in contrasto con le servitù aeronautiche e individuano, inoltre, le aree limitrofe agli aeroporti da sottoporre a vincolo per quanto riguarda ulteriori potenziali pericoli per la navigazione aerea, al fine di garantirne la sicurezza.

In particolare, tali mappe individuano:

- la superficie di inviluppo del vincolo aeronautico
- le tipologie di attività o costruzione da sottoporre a limitazione in quanto possibile elemento di pericolo per la navigazione aerea (discariche, impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzione di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame, impianti eolici)

Il territorio comunale rientra parzialmente nell'area di vincolo denominata “superficie orizzontale esterna, individuata come “l'area piana con bordo interno coincidente con il bordo esterno della superficie conica e fino ad un bordo esterno coincidente con una circonferenza di raggio pari a 15.000m e con centro nell'Airport Reference Point”. L'elevazione di tutta la superficie derivante è pari alla quota del bordo esterno della superficie conica, ovvero 374,95 m s.l.m.

### **Art. 28 - Siti Contaminati**

La tav. C1 del Piano delle Regole localizza i siti caratterizzati da potenziale contaminazione, non ancora bonificati o bonificati con restrizioni presenti sul territorio individuati in ossequio alle vigenti normative in materia (D.Lgs. 152/06) ed alle cui disposizioni si fa espresso rinvio. I certificati di destinazione urbanistica inerenti a tali aree dovranno essere predisposti in coerenza a quanto prescritto dalle Linee guida per l'applicazione dell'Analisi di Rischio sanitario ambientale sito-specifica per la definizione degli obiettivi di bonifica dei siti contaminati di cui all'allegato 1 alla DGR 10 febbraio 2010, n. 8/11348 recante Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati.

## CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'

### Art. 29 - La Rete ecologica comunale

Il PGT individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, quale specificazione ed articolazione della rete ecologica regionale. Gli elementi costituenti la REC sono rappresentati nella tavola C2 "Carta della Rete Ecologica Comunale". Per tali ambiti valgono le seguenti norme generali:

#### Nodi della rete: Parco Adda Nord, aree boscate

Va conservata la continuità territoriale e vanno perseguiti il mantenimento delle zone boschive, la conservazione delle formazioni naturaliformi, il mantenimento del flusso d'acqua nel reticolo idrico, la conservazione e il consolidamento delle piccole aree palustri, se presenti. La parziale canalizzazione dei corsi d'acqua, laddove non necessaria per motivi di sicurezza, deve essere evitata.

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.

Ogni intervento che interessi le aree del Parco Adda Nord dovrà essere coerente con i contenuti del PTC, con particolare riferimento alle aree interessate dal parco naturale.

Ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/08 e s.m.i. gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità Forestale, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio e di igiene ambientale locale. Gli interventi saranno sottoposti alle misure compensative previste.

#### Corridoi: corridoi fluviali, corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano

Il reticolo idrografico contiene gli elementi fondamentali della rete ecologica, che svolgono funzioni insostituibili per il mantenimento della connettività ecologica. Pertanto, vanno evitate alterazioni degli alvei e della funzionalità ecologica fluviale, fatte salve le indifferibili esigenze di protezione di centri abitati e vanno conservate le fasce boscate ripariali. Vanno evitati altresì interventi infrastrutturali o edificatori che possano costituire elementi di frammentazione del corridoio ecologico.

Gli spazi liberi da edificazioni o infrastrutture dovranno essere il più possibile conservati, evitando restringimenti, in particolare se prossimi alle rive del corso d'acqua.

Vanno mantenute le fasce ecotonali, cioè le aree di transizioni tra aree coltivate e ecosistemi ripariali, al fine di garantire la presenza degli organismi vegetali caratteristici.

La vegetazione nemorale eventualmente presente nei corridoi ripariali e in prossimità delle fasce arboree e dei filari dovrà essere oggetto di conservazione e tutela.

Nelle aree agricole che ricadono nei corridoi fluviali dovranno essere conservati e potenziati le macchie e filari, anche arbustivi; saranno incentivati e ripristinati elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari con l'utilizzo di specie autoctone.

La REC definisce e cartografa i corridoi verdi di connessione ecologica in ambito urbano. Essi hanno come obiettivi:

- connettere gli elementi della rete ecologica presenti esternamente (core area) ed internamente (verdi di supporto) al tessuto urbano;
- regolare il clima urbano e migliorare la qualità dell'aria;
- riqualificare il paesaggio urbano.

L'implementazione dei corridoi verdi dovrà avvenire attraverso la strutturazione ed il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale nello spazio pubblico (strade parcheggi, percorsi ciclopedonali, ecc.). Tali interventi saranno da estendersi, in caso di intervento edilizio, anche agli spazi aperti contigui di proprietà privata. In particolare, gli interventi saranno orientati al contenimento e alla riduzione delle superfici impermeabili. La scelta delle nuove essenze arboree e arbustive dovrà ricadere su essenze autoctone e dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali.

Aree di supporto: aree agricole, verde urbano

Vanno mantenuti il più possibile la destinazione agricola, il verde urbano e la conservazione delle formazioni naturaliformi al fine di garantire la permanenza del valore naturalistico, limitando al contempo le nuove edificazioni, specie se queste ultime causano frammentazione e introducono discontinuità.

Evitare la realizzazione di interventi che ne interrompano la continuità spaziale; evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola e favorire lo sviluppo di attività agricole basate sulla valorizzazione del paesaggio agrario e della qualità ambientale.

Nel verde urbano è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali. Nel verde urbano mantenere i siti riproduttivi dell'avifauna e, più in generale, della fauna selvatica eventualmente presente.

Varchi da mantenere

La REC individua sul territorio comunale due varchi da mantenere. Tali ambiti dovranno essere oggetto di tutela, limitando ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat al fine di conservare la permeabilità ecologica.

Zone di riqualificazione ecologica: area degradata da riqualificare

L'ambito è costituito da aree dismesse oggetto negli anni da escavazione. Al fine della riqualificazione funzionale dell'area, dovranno essere eseguiti interventi di recupero ambientale secondo le procedure di legge in quanto particolarmente delicate dal punto di vista naturalistico ed ecosistemico. Dovranno essere previsti interventi mirati di rimboschimento con l'utilizzo di essenze arboree ed eventualmente faunistiche autoctone tipiche dell'ambiente ripariale.

Dovranno essere limitati gli interventi che impermeabilizzano il suolo, sia relativamente alle strutture di servizio, che per il sistema dei percorsi.

In ogni caso gli interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione dovranno porsi in coerenza con le norme naturalistiche e paesaggistiche del Parco Adda Nord.

Elementi di attenzione: ambiti produttivi

La REC individua alcuni insediamenti produttivi esistenti che interferiscono con la rete ecologica, in quanto ne interrompono la continuità spaziale. Nel caso di interventi sull'esistente o ampliamenti dovranno prevedersi incrementi delle superfici a verde nell'ambito (fasce alberate o arbustive), compatibilmente con le esigenze funzionali all'attività, in prossimità di elementi della rete ecologica, o altre forme di mitigazione quali coperture verdi, recinzioni permeabili, ecodotti, ecc.

Le attività produttive di nuova previsione dovranno altresì essere compatibili con la conservazione della biodiversità.

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

Gli interventi edificatori di previsione (ambiti di trasformazione produttivi, ambiti di trasformazione residenziali) che limitano o interferiscono con la funzionalità della Rete Ecologia Comunale, dovranno prevedere mitigazioni e/o compensazioni naturalistiche degli impatti attraverso la progettazione e l'esecuzione di opere che recuperino o migliorino la funzionalità della Rete Ecologica.

Anche nel caso di nuovi impianti sportivi questi dovranno essere progettati al fine di garantire sufficiente permeabilità alla rete ecologica.

Le attività produttive di nuova previsione dovranno altresì essere compatibili con la conservazione della biodiversità.

### **Art. 30 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica**

Con riferimento all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori delle presenti norme del Piano delle Regole e all'art.5 della normativa del Piano dei Servizi, il Piano prevede i seguenti interventi compensativi, finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica:

#### **Interventi di gestione**

- Interventi di manutenzione e governo di superfici boscate in abbandono
- Mantenimento di siepi, filari e macchie boschive in aree agricole
- Potatura e pulizia di superfici boscate e piantumazioni in ambiti urbani (viali alberati, parchi urbani, verdi privati alberati)
- Interventi di manutenzione di aree umide.

#### **Interventi di riqualificazione**

- Rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Consolidamento di argini, sponde, scarpate attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Recupero di ambiti degradati, finalizzato al mascheramento dei danni sul paesaggio, e alla valorizzazione storico-culturale
- Interventi di riqualificazione floristica di aree verdi attraverso la messa a dimora di specie erbacee di particolare significato naturalistico
- Colture a perdere per la fauna in terreni a riposo collocati in prossimità di ambiti di particolare valore ecosistemico (boschi, ambiti ripariali, ecc.)

#### **Interventi di potenziamento**

- Piantagione di nuove superfici boscate in ambiti urbani, formazione di fasce tampone in prossimità di sorgenti di impatto
- Formazione di siepi campestri lungo tracciati stradali in aree interessate da varchi e corridoi ecologici
- Piantumazioni urbane preventive in aree degradate in attesa del loro recupero funzionale
- Realizzazione di ponti verdi e sottopassi (ecodotti) finalizzati all'attraversamento in sicurezza della fauna selvatica di infrastrutture viarie in corrispondenza di varchi o che attraversano corridoi ecologici.
- Riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ripristino della coltre di suolo vegetale e il rinverdimento mediante semina o idrosemina
- Formazione di aree umide
- Impianto di essenze vegetali autoctone in ambiti di frangia riparia di corsi d'acqua e zone umide in genere
- Formazione di orti urbani pubblici o asserviti
- Formazione di coperture verdi con funzione climatica
- Formazione di coperture verdi con funzione ecologica finalizzate alla costruzione di habitat per flora e fauna (stepping zone)
- Trattamenti fitosanitari per la prevenzione degli attacchi parassitari e il ripristino dei danni
- Interventi di miglioramento della funzionalità idraulica ed ecosistemica dei fontanili

### **Art. 31 - La Rete verde comunale**

È compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi sono stati ricompresi all'interno della Tavola C3 "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica".

Ogni elemento ed ambito così definito deve essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione.

Gli interventi edilizi dovranno in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia.

Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purché sempre di natura paesistico ambientale.

In rapporto agli elementi di valore paesaggistico individuati nella tavola C3 "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica" valgono le seguenti norme generali di tutela:

#### Nuclei storici, cascine, edifici e complessi di interesse storico architettonico

La progettazione sarà volta al recupero e alla valorizzazione di centri di antica formazione e dell'edilizia storica e dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi saranno finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati.

Gli interventi sui manufatti architettonici e sui suoi elementi costitutivi dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Gli edifici rurali costituiscono patrimonio da salvaguardare, per il suo valore di memoria storica, ma al contempo necessita di rinnovamento e recupero. Ogni intervento, pertanto, dovrà essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi o, almeno, al mantenimento delle sue qualità. Si dovrà tendere alla compatibilità tra il nuovo e l'esistente affinché le trasformazioni risultino parte integrante e coerente con il contesto immediato e con il paesaggio agrario. Gli interventi sui manufatti architettonici e sugli elementi costitutivi del paesaggio dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici e delle tecniche costruttive tradizionali.

I siti di interesse archeologico sono soggetti a tutela dello Stato in forza del D.lgs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alla competente soprintendenza, la quale disciplina gli interventi e rilascia le autorizzazioni.

#### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico sono soggetti a tutela dello Stato in forza del D.lgs 42/2004 Parte Terza "Beni paesaggistici", che fa carico alla competente soprintendenza, la quale disciplina gli interventi e rilascia le autorizzazioni.

#### Centuriazione

In corrispondenza di elementi appartenenti al reticolato della centuriazione romana, dovrà essere oggetto di conservazione l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi e della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica; le nuove strade, i fossati e le nuove costruzioni in generale dovranno essere progettati in coerenza con gli allineamenti del reticolato.

#### Percorsi ciclopedonali, strade campestri, ciclovie di rilevanza sovracomunale

Gli interventi saranno orientati:

- ad evitare discontinuità nei tracciati;
- a mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali, alberature, muri campestri, edicole sacre, ecc.
- al ripristino delle condizioni originarie del tracciato in termini di pavimentazione;
- alla rimozione o sostituzione di eventuali elementi antiestetici (guard rails) con opere maggiormente compatibili e più conformi al contesto;
- alla riedificazione dei muri campestri secondo la tradizione costruttiva.

Con riferimento in particolare agli itinerari ciclopedonali interni o prossimi al Parco Adda Nord, essi dovranno essere realizzati nel rispetto dei principi di tutela della biodiversità e delle connotazioni paesaggistico-ambientali. Per le specifiche tecniche nella realizzazione, gestione e qualificazione degli itinerari ciclopedonali si fa riferimento agli indirizzi, alle regole e ai criteri prestazionali definiti dalla manualistica regionale.

Nel caso l'ampliamento o la realizzazione di nuovi tracciati pedonali e ciclabili, comporti la realizzazione o il consolidamento di scarpate, tali opere dovranno essere realizzate possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Paesaggio delle colture agrarie intensive con modeste connotazioni arboree e irrigue

Sono ambiti nei quali la tessitura storica poderale e del reticolo idraulico è stata oggetto di modificazione e parziale trasformazione.

È ammessa l'introduzione di tecniche di coltura diverse da quelle presenti.

Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti.

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, cotto, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione e mascheramento attraverso la realizzazione di fasce a verde alberato.

#### Aree boscate e formazioni arboree lineari

Le aree boscate rappresentano ecosistemi che hanno funzione fondamentale di equilibrio ecologico.

Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento. Le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di rimboschimento in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico.

Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela di:

- alberature di pregio;
- filari alberati e vegetazione presente lungo i bordi di fondi agricoli;
- macchie boschive esistenti e sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale.

I percorsi carrabili, ove previsti, devono prevedere opere di mitigazione attraverso la messa a dimora di fasce verdi o attraverso opere di rimboschimento. Particolare cura va riposta nelle opere di diradamento colturale e protettivo del bosco così come nella sistemazione dei sentieri esistenti.

#### Patrimonio idrico di superficie, fontanili

La tutela e la riqualificazione paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua naturali deve essere volta a:

- salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e degli ambiti dei corsi d'acqua, anche tramite un'attenta gestione della risorsa idrica e degli interventi di regimazione idraulica, al fine di garantire un'adeguata presenza d'acqua;
- tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei singoli corsi d'acqua;
- salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i diversi corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume;
- riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopra indicate.

La tutela dei fontanili dovrà avvenire attraverso il mantenimento della vegetazione e dei caratteri morfologici del terreno circostante, la pulizia del sottobosco, la pulizia dell'alveo. Le strutture finalizzate alla fruizione paesaggistica dei fontanili dovranno essere realizzate con materiali naturali (legno, ecc.).

#### Approfondimenti paesistici

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere alla Commissione per il Paesaggio una diversa valutazione del grado di tutela sugli elementi rappresentati nell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica"

La Commissione potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente articolo soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.

#### Parco Adda Nord

Ogni intervento che interessi le aree del Parco Adda Nord, dovrà essere coerente con i contenuti del PTC, con particolare riferimento alle aree interessate dal parco naturale.

#### Porta del Parco Adda Nord

Valgono gli obiettivi e i criteri di intervento definiti all'art. 76 della normativa di piano del Parco Adda Nord.

#### Adda Parkway

Valgono gli obiettivi e i criteri di intervento definiti all'art. 77 della normativa di piano del Parco Adda Nord.

#### **Art. 32 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio**

Oltre agli interventi compensativi previsti dalla normativa della Rete Ecologica Comunale, validi anche per la Rete Verde Comunale, si aggiungono le seguenti tipologie:

- Interventi di recupero edilizio di manufatti tipici quali edicole votive, lavatoi, muri a secco, ecc., nonché di ripristino di pavimentazioni minerali di mulattiere, sentieri e tracciati di interesse storico
- Realizzazione di arredo urbano, di sentieri didattici o di percorsi / aree attrezzate a valenza turistico-ricreativa

#### **Art. 33 - Carta della sensibilità paesaggistica**

Tutti i progetti edilizi che modifichino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici dovranno contenere l'esame dell'impatto paesistico, redatto secondo le direttive regionali approvate con d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045 e smi.,.

Allegata al Piano delle Regole è stata quindi predisposta la Tavola C4 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi", che dovrà essere presa a riferimento per la definizione, nella matrice di impatto, della classe di sensibilità del sito di intervento.

### **TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

##### **Art. 34 - Nuclei di antica formazione – NAF**

I nuclei di antica formazione, perimetrati nella Tavola C5 del Piano delle Regole, comprendono gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Modalità di intervento: negli ambiti di antica formazione gli interventi edilizi dovranno conformarsi ai gradi di intervento previsti nella Tav. C7; qualora gli interventi interessino anche le strutture e/o le finiture esterne, sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario per l'intero organismo architettonico di riferimento; qualora non univocamente individuabile, la Commissione del Paesaggio procederà alla definizione dell'unità minima di intervento che dovrà essere oggetto di progettazione unitaria dell'involucro esterno; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione di dettaglio a cura dei singoli proprietari e in coerenza con il progetto unitario.

Nel caso in cui la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, e senza interessare l'involucro esterno non sarà necessario predisporre un progetto complessivo.

All'interno dei Nuclei di Antica formazione sono consentiti, salvo diversa e puntuale indicazione, solo interventi che non prevedano incrementi del volume fisico esistente, computata al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.

È ammessa la facoltà di eseguire opere edilizie non coerenti con il grado di intervento prescritto, attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero esteso all'intero compendio immobiliare interessato; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Il Piano di Recupero dovrà individuare dotazioni urbanistiche quantificate secondo quanto definito dal Piano dei Servizi;

L'intervento di recupero, anche urbanistico, dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere edilizie da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione unicamente per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un recupero della volumetria preesistente.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad interi fabbricati o loro porzione cielo terra è prevista l'attribuzione di un diritto edificatorio pari al 15 % della SL oggetto di recupero, di norma non utilizzabile per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione, salvo diversa e specifica indicazione, ma liberamente commercializzabile nelle forme previste dal PGT.

Qualora, per circostanziate e documentate situazioni, si renda necessario e/o opportuno realizzare un intervento edilizio in lieve difformità dalle prescrizioni vincolanti riferite ai gradi di intervento e/o alle disposizioni architettoniche – edilizie di cui alla presenti norme, sarà possibile autorizzare le opere, senza che ciò costituisca variante al PGT, unicamente previa espressione favorevole della Commissione per il Paesaggio che valuterà la compatibilità del progetto proposto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del contesto storico-architettonico di riferimento. Analogamente, potranno essere ammesse soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali diversi da quelli previsti dalla disciplina di cui al presente articolo solamente a seguito di predisposizione di una puntuale relazione

tecnico illustrativa che verifichi la compatibilità della proposta con le finalità di conservazione degli elementi caratterizzanti l'ambito storico e di acquisizione del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

#### Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati all'interno dei Nuclei di antica formazione, qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'assieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

#### Destinazioni d'uso

principale:	residenza
complementari, accessorie o compatibili:	commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva; è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso artigianale qualora già insediata purché le lavorazioni non risultino incompatibili con la residenza.
non ammesse:	produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.

Tutte le nuove attività devono integrarsi nel contesto architettonico e sociale, nel rispetto dei valori ambientali preesistenti.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuito il numero dei posti auto privati esistenti; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua.

#### Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico;

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento" dell'edificio e di quanto indicato nei commi precedenti

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze consentite ai fini dell'agibilità; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale

#### Elementi architettonici

##### Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati con serramenti, almeno esternamente, in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto (serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi prevedenti), è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti. Qualora un porticato o un loggiato abbia struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con altre di uguale tipologia.

### Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente regolamentati attraverso il piano attuativo.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra o realizzati in legno riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

### Scale

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali. Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; potranno essere ammesse soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive e a seguito di parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

### Recupero dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nei nuclei di antica formazione, qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che:

- non siano modificate la quota di imposta e di colmo del tetto
- le eventuali finestrature necessarie al raggiungimento dei requisiti di aerilluminazione siano armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e siano coerenti con il grado di intervento del fabbricato;

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata la formazione di abbaini sui fronti strada.

### Andamento delle coperture

Non sono ammesse in questi ambiti coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di “demolizione con ricostruzione” è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

#### Fronti esterni degli edifici: disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione è oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare:

- le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso, preservando l'originale disegno

#### Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

#### Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici dei NAF che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati. Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

La domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino dovrà essere corredata da idonea documentazione che attesti:

- natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- natura e caratteristiche dei colori.

Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione “parziale” e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti.

#### Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono

essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

#### Infissi

Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; devono essere o in legno o in ferro verniciato verso l'esterno;

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati; possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile. I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

I portoni delle autorimesse dovranno essere realizzati in legno o rivestiti in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

#### Finiture delle facciate: grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali devono essere in rame; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiera in rame o piombo (scossaline).

#### Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sottotraccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sottotraccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

#### Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 25, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

#### Aree private pavimentate

Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio; Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra.

Sono ammessi altri tipi di pavimentazione da valutare e concordare con l'ufficio tecnico comunale nel rispetto della valenza paesistica dell'ambito.

Onde salvaguardare l'unitarietà delle corti, di norma, sono vietate recinzioni; è facoltà del responsabile dell'ufficio tecnico concedere la realizzazione di opere atte a delimitare la proprietà purché adeguatamente motivate, tali opere dovranno comunque rispettare le caratteristiche architettoniche sia della corte che dei fabbricati circostanti.

#### Art. 35 - Gradi di intervento nei NAF

Negli elaborati del Piano delle Regole sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo specifici gradi di intervento. La definizione dei gradi di intervento non deve essere intesa come riferita alla normativa di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001. Di conseguenza le tipologie di intervento ammesse per ciascun grado sono specificatamente descritte nel corpo normativo del presente articolo del PGT.

##### GRADO PRIMO - Restauro

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni. Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante il ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

##### GRADO SECONDO - Risanamento conservativo

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione integrale dello involucro esterno.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

#### GRADO TERZO - Ristrutturazione

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne.
- In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

#### GRADO QUARTO - Demolizione

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente

Trattasi di superfetazioni in grave contrasto con le caratteristiche del nucleo storico, nel caso di interventi sul fabbricato principale sono assoggettati a preventiva demolizione.

Qualora tali manufatti risultino essere regolarmente assentiti, è consentito il loro adeguamento ambientale in relazione ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti; il progetto di adeguamento ambientale potrà altresì prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale nell'ottica di un riordino ambientale del contesto.

#### Fabbricati accessori e edifici minori

Sono individuati negli elaborati di Piano delle Regole con apposita annotazione grafica, per i quali è prescritta la demolizione nel caso di mancanza di Titoli abilitativi; qualora regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione nell'ottica di un adeguamento ambientale in conformità ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale.

#### **Art. 36 - Ambiti di relazione al tessuto storico – R1**

Questi ambiti edilizi, in diretta connessione con gli ambiti del tessuto storico, dovranno tendere alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche di pregio dei fabbricati eliminando le superfetazioni o le aggiunte realizzate in epoca recente. Le prescrizioni ed indirizzi previsti dall'Art. 34 - Nuclei di antica formazione – NAF e dall'Art. 35 - Gradi di intervento nei NAF dovranno costituire indirizzo e riferimento per la progettazione degli interventi edilizi e per la definizione degli elementi architettonici inerenti gli ambiti di cui al presente articolo

#### Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

#### Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità	esistente
IC Indice di copertura	esistente

H Altezza massima esistente

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima di 0,1 mq/mq, (ampliamento ammesso anche con incremento dell'IC) previa approvazione di apposito Permesso di Costruire Convenzionato esteso almeno ad un corpo di fabbrica avente autonomia funzionale e solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento, è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

#### Destinazioni d'uso

principale:	residenza
complementari, accessorie o compatibili:	commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva;
non ammesse:	produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.

#### **Art. 37 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale - R2**

Sono gli ambiti del tessuto urbano consolidato connotati da destinazione prevalentemente residenziale nei quali trovano allocazioni anche funzioni complementari alla residenza (commerciale di vicinato, terziario/direzionale, artigianato di servizio);

#### Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate all'Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

#### Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità	0,35 mq/mq
IC Indice di copertura	35%
H Altezza massima	9,00 m

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente ) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,40 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

#### Destinazioni d'uso

principale:	residenza
complementari, accessorie o compatibili:	commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva;
non ammesse:	produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.

**Art. 38 - Ambiti residenziali caratterizzati da pianificazione attuativa approvata – PA**

La Tavola C5 del Piano delle Regole identifica gli ambiti all'interno dei quali sono in esecuzione le previsioni di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del presente PGT.

Fatto salvo quanto disposto dall'Art. 5 - Relazione con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati, alla scadenza degli atti convenzionali e a seguito di collaudo tecnico amministrativo, le aree destinate ad attrezzature pubbliche saranno acquisite al patrimonio pubblico ovvero assoggettate all'uso pubblico secondo quanto disposto dalle relative convenzioni. Le aree private saranno ricondotte alla disciplina di cui all'Art. 37 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale - R2

Nel caso in cui alla scadenza del Piano Attuativo non si fosse adempiuto a tutti gli accordi stabiliti dalla convenzione urbanistica, le aree private saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

**Art. 39 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa**

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e campitura, gli ambiti nei quali i nuovi interventi edilizi ammessi sono subordinati alla preventiva approvazione secondo i parametri e gli indici di seguito indicati:

Al fine di non gravare sulla fiscalità collettiva e compensare l'impatto generato dalla realizzazione dei nuovi insediamenti sul sistema dei servizi e sul sistema ambientale, l'applicazione del principio di compensazione di PGT prevede l'obbligo, da parte dei soggetti attuatori privati, del reperimento della percentuale (P) di SL indicata per ogni PA e applicata alla SL in convenzionamento attraverso l'acquisizione dei relativi diritti edificatori secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi

**Comparto di via Adda - PA 1**

ST = 950 mq

SL = 475 mq

P = 20%

Hmax= 7,00m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti a confine

Ds= 5,00 m minimo, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati con il minimo di un posto auto per ogni alloggio.

**Aree e attrezzature pubbliche:** secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

**Destinazioni d'uso**

principale

complementari, accessorie o compatibili

non ammesse:

residenza

commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva;

produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.

**Comparto di via Alberto da Giussano - PA 2**

ST = 13.800 mq

SL = 4.800 mq

P = 20%

Hmax= 7,00 m



Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati con il minimo di un posto auto per ogni alloggio.

Aree e attrezzature pubbliche: secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

#### Destinazioni d'uso

principale

residenza

complementari, accessorie o compatibili

commerciale (negozi di vicinato), artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande, terziario – direzionale, ricettiva;

non ammesse:

produttiva, commerciale per medie e grandi strutture di vendita, agricola.

#### Art. 40 - Ambiti residenziali del tessuto urbano a SL definita e assoggettati a PCC - PCC

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, gli ambiti nei quali i nuovi interventi edilizi ammessi dovranno risolvere problematiche correlate all'accessibilità ed al potenziamento di servizi pubblici. Per questi ambiti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti sono subordinati all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla soluzione delle criticità d'ambito ed alla realizzazione e successiva cessione al Comune dei servizi pubblici specificatamente prescritti.

Al fine di non gravare sulla fiscalità collettiva e compensare l'impatto generato dalla realizzazione dei nuovi insediamenti sul sistema dei servizi e sul sistema ambientale, l'applicazione del principio di compensazione di PGT prevede l'obbligo, da parte dei richiedenti il PCC, del reperimento della percentuale (P) di SL indicata per ogni PCC e applicata alla SL in convenzionamento attraverso l'acquisizione dei relativi diritti edificatori secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi

Gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

#### Comparto di via Guglielmo Marconi - PCC 1

ST = 2.127 mq

SL = pari all'esistente

P = 20%

Hmax= 7,00m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

Aree e attrezzature pubbliche: secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

#### Destinazioni d'uso

principale

residenza

complementari, accessorie o compatibili

Direzionale, turistico – ricettiva, commerciale nel limite dei negozi di vicinato

non ammesse:

Produttiva, agricola.

#### Prescrizioni:

E' necessario prevedere la realizzazione di una cortina vegetale (con stratificazione verticale ed orizzontale ad almeno due livelli, arbusto albero arbusto) lungo i confini con il contesto rurale. La recinzione fissa (muro, inferriata,

rete metallica) deve essere realizzata in adiacenza delle aree pavimentate del comparto, mentre le opere a verde devono essere costruite all'esterno, in modo tale da mitigare l'impatto visivo e rendere il margine morbido.

E' altresì necessario porre attenzione alla struttura verticale ed orizzontale della vegetazione da realizzare al fine di preservare il corridoio fluviale della rete ecologica comunale.

Qualora le aree siano state interessate da attività di tipo industriale/artigianale, si deve prevedere l'esecuzione di indagini volte a verificare l'eventuale contaminazione dell'area e la conseguente necessità di effettuare o meno interventi di bonifica, prima dell'effettivo cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le acque reflue domestiche, si deve prevedere la possibilità di realizzare opere di collettamento che consentano di recapitarle nella più vicina fognatura comunale depurata. Nel caso si rilevi l'impossibilità di allaccio alla pubblica fognatura con conseguente apertura di scarichi su suolo o in corso d'acqua superficiale dovrà essere presentata preventiva istanza di autorizzazione alla Provincia di Bergamo secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia

#### Comparto di Via Aldo Moro – PCC 2:

ST = 2.726mq

SL= 1.150,00 mq

SC = 40%

Hmax= 9,00m

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

Df = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

#### Destinazioni d'uso

principale

residenza

complementari, accessorie o compatibili

direzionale, turistico – ricettiva, commerciale nel limite dei negozi di vicinato

non ammesse:

Produttiva, agricola.

Aree e attrezzature pubbliche: secondo quanto definito dal Piano dei Servizi; le aree a parcheggio non potranno essere monetizzate

#### Prescrizioni

L'intervento dovrà essere accompagnato da puntuale studio che individui le possibili soluzioni agli elementi critici correlati all'accessibilità al comparto; è inoltre prescritto l'obbligo di realizzazione e cessione di aree a parcheggio pubblico

#### Comparto di Via Aldo Moro – PCC 3:

ST = 708,00 mq

SL= 330,00 mq

SC= 315,00 mq

P = 20%

Hmax= 9,00m

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

Df = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti



Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

#### Destinazioni d'uso

principale	residenza
complementari, accessorie o compatibili	direzionale, turistico – ricettiva, commerciale nel limite dei negozi di vicinato
non ammesse:	Produttiva, agricola.

Aree e attrezzature pubbliche: secondo quanto definito dal Piano dei Servizi; le aree a parcheggio non potranno essere monetizzate

#### Prescrizioni

L'intervento dovrà essere accompagnato da puntuale studio che individui le possibili soluzioni agli elementi critici correlati all'accessibilità al comparto; è inoltre prescritto l'obbligo di realizzazione e cessione delle aree a parcheggio pubblico

#### Comparto di via SS Nazario e Celso - PCC 4

ST = 3.784,00

SL = 1.815,00 mq

P = 20%

IC = 35%

H= 9,00 m

Df = 10,00 m o in aderenza ad altri edifici

Dc = 5,00 m o in aderenza ad altri edifici

Ds= 5,00 m

#### Destinazioni d'uso

principale	residenza
complementari, accessorie o compatibili	direzionale, turistico – ricettiva, commerciale nel limite dei negozi di vicinato
non ammesse:	Produttiva, agricola.

Aree e attrezzature pubbliche: secondo quanto definito dal Piano dei Servizi

#### Prescrizioni

Questo ambito beneficia delle incentivazioni previste per gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale del DdP.

Dovrà essere realizzata e ceduta al Comune una strada della larghezza totale di m. 7,50 (m. 6,00 di carreggiata e m.1,50 di marciapiede), sita ad est del comparto e compresa tra la via S.S. Nazario e Celso e l'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1.

L'urbanizzazione di detta strada potrà essere eseguita dagli attuatori a scomputo del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edificatori.

#### Art. 41 - Ambiti di verde privato – VP

Questi ambiti rivestono particolare valenza ambientale e paesaggistica.



È prescrittiva la conservazione del patrimonio arboreo esistente di pregio, fatti salvi gli interventi di manutenzione e di naturale avvicendamento delle alberature.

Dovranno essere conservate le caratteristiche peculiari di ciascun ambito e nel caso essere recuperate le preesistenze.

È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati e gazebo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito e dei parametri previsti all'Art. 18 - Costruzioni accessorie e dal Regolamento Edilizio.

Sugli edifici esistenti e legittimamente autorizzati sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione, gli elementi estranei e le superfetazioni dovranno essere demoliti. I manufatti accessori, se regolarmente assentiti, potranno essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione nella finalità di un riordino ambientale del comparto.

È consentita la realizzazione di piscine purché interrata rispetto al piano di campagna esistente; anche i locali di servizio dovranno essere completamente interrati e obbligatoriamente coperti da coltre erbosa.

## CAPO 2. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DESTINATO ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

### **Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale**

Negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti al ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:

- servizi e attrezzature per gli addetti;
- ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
- attività per deposito e stoccaggio, limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento;
- uffici di pertinenza dell'attività;
- attività terziarie e direzionali, i pubblici esercizi di somministrazione, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento
- attività di servizio alla viabilità.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, e del custode.

In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota non superiore a mq. 150 di SL per insediamenti produttivi aventi SL inferiore a mq. 1.000; per gli insediamenti aventi SL oltre mq. 1.000 sarà ammessa la residenza con il limite massimo di complessivi mq. 250 di SL.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività (negozi di vicinato).

Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

La sistemazione degli spazi aperti e, in particolare delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale, previa valutazione da parte della Commissione del Paesaggio. Tali progetti dovranno indicare, in particolare, la messa a dimora di alberature d'alto fusto da attuarsi anche attraverso un percorso di depavimentazione laddove possibile, al fine di consentire sia un migliore inserimento ambientale dell'intervento edilizio, sia un efficace regolazione del microclima urbano. Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito.

### **Art. 43 - Ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva- P1**

Si tratta di ambiti in prevalenza destinati all'insediamento di attività produttive sia artigianali sia industriali

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimenti (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi, delle destinazioni e delle distanze di seguito riportati

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità 0,70 mq/mq  
 IC Indice di copertura 60%  
 Hmax= m. 10,00;  
 Hmax= m. 14,00 esclusivamente per magazzini automatici, serbatoi, silos;  
 Dc= m. 5,00 - m 7,50 per silos e manufatti eccedenti 10,00 m di altezza;  
 Df= m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.  
 Ds= m 7,50 minimi, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

E altresì ammessa la realizzazione di nuova SL interna agli edifici esistenti da almeno 10 anni subordinatamente all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la realizzazione e successiva cessione al Comune di una dotazione di servizi pari al 20% dell'incremento realizzato, da destinare a parcheggio pubblico. In caso di impossibilità accertata alla realizzazione delle opere pubbliche l'intervento potrà essere assentito solo a seguito di dimostrazione di adeguatezza dei servizi esistenti per la sosta nell'intorno dell'ambito di intervento e conseguente monetizzazione.

Destinazioni d'uso

principale:	produttiva
complementari, accessorie o compatibili:	commerciale (negozi di vicinato), terziario – direzionale; residenziale nei limiti indicati all'Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale
non ammesse:	Turistico – ricettiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

**Art. 44 - Ambiti consolidati produttivi compatibili con la funzione logistica – P1-LOG**

In questi ambiti il Piano di governo del territorio oltre all'insediamento di attività produttive ammette anche l'insediamento di attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi e concernenti lo stoccaggio e la movimentazione delle merci;

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimenti (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi, delle destinazioni e delle distanze di seguito riportati

Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria 0,70 mq/mq



IC Indice di copertura 60%

Hmax= m. 10,00;

Hmax= m. 14,00 esclusivamente per magazzini automatici, serbatoi, silos;

Dc= m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.; m 7,50 per silos e manufatti eccedenti i m. 10,00 di altezza;

Df = m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.

Ds = m 7,50 minimi, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Rapporto di impermeabilizzazione: Per questi specifici ambiti il rapporto di impermeabilizzazione, ovvero la superficie scoperta e drenante non dovrà essere inferiore e/o uguale al 10% della superficie fondiaria.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

E altresì ammessa la realizzazione di nuova SL interna agli edifici esistenti da almeno 10 anni subordinatamente all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la realizzazione e successiva cessione al Comune di una dotazione di aree per servizi pari al 20% dell'incremento realizzato, da destinare a parcheggio pubblico. In caso di impossibilità accertata alla realizzazione delle opere pubbliche l'intervento potrà essere assentito solo a seguito di dimostrazione di adeguatezza dei servizi esistenti per la sosta nell'intorno dell'ambito di intervento (con valutazione da parte dell'UTC) e conseguente monetizzazione.

#### Destinazioni d'uso

principale

Produttiva, logistica

complementari, accessorie o compatibili:

Direzionale, commerciale, residenziale nei limiti indicati dall'Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale

non ammesse:

turistico – ricettiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

L'insediamento di attività di natura Logistica, autotrasporto conto terzi e attività concernenti lo stoccaggio e la movimentazione delle merci, a fronte del peso urbanistico e rilevanza territoriale che verrà a determinarsi, è autorizzato esclusivamente attraverso il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione per il potenziamento del sistema infrastrutturale e/o dei servizi. La cessione di aree e/o realizzazione di opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro che verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale in virtù del peso urbanistico e rilevanza territoriale che verrà a determinarsi.

#### **Art. 45 - Ambiti per ampliamento della funzione logistica assoggettati a PCC – PCC-LOG1**

In questi ambiti la nuova edificazione è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla definizione delle opere di interesse pubblico (compensazioni) che dovranno essere garantite al Comune a seguito della realizzazione degli interventi.

#### Disposizioni specifiche

In questa zona vigono, per quanto applicabili, le stesse disposizioni che normano la zona P1-Log di cui l'ambito rappresenta estensione territoriale ad eccezione della deroga sulla superficie drenante per la quale si rinvia a quanto definito dal vigente Regolamento Edilizio

L'edificabilità è subordinata all'acquisizione dei diritti edificatori di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori, nella misura del 60% della SL oggetto di nuova edificazione.

#### **Art. 46 - Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali – P2**

Questi ambiti sono destinati alla localizzazione di attività commerciali e terziario/direzionali

##### Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimenti (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi, delle destinazioni e delle distanze di seguito riportati

##### Indici e parametri edilizi

IE indice di edificabilità fondiaria 0,60 mq/mq

IC Indice di copertura 60%

Hmax= m. 8,50;

Dc = m. 7,50, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;

Df = m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.

Ds = m 7,50 minimi, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli incentivi volumetrici previsti dalle disposizioni regionali volte al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,70 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

##### Destinazioni d'uso

principale	Commerciale
complementari, accessorie o compatibili:	produttivo, residenziale nei limiti indicati dall'Art. 42 - Ambiti delle attività economiche – Disciplina generale
non ammesse:	turistico – ricettiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

#### **Art. 47 - Ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità – P3**

In queste aree sono presenti impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio. Sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici e le strutture esistenti, compresi gli ampliamenti necessari a rendere più funzionale la stazione di servizio.

All'interno delle aree sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità (pubblici esercizi ed esercizi di vicinato) e non sono ammesse altre destinazioni e funzioni.

I parametri edilizi, sia per gli impianti esistenti sia per i nuovi impianti, necessari all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:

Superficie coperta max: 15% della superficie del lotto;

Hmax: m 5,50 per pensiline;

Hmax: m 4,00 per edifici;

Dc: m 5,00 minimi;

Df: m 10,00 minimi;

Ds (per gli edifici): m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti. Al fine della determinazione della SLP si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalle presenti norme per gli ambiti produttivi confermati.

In particolare, per gli impianti di distribuzione di carburanti, si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato ecc.) le seguenti strutture per:

- lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
- il lavaggio autoveicoli;
- il commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
- i servizi di ristoro e servizi igienici;

E' consentita la realizzazione di impianti automatici di lavaggio anche in assenza dell'impianto di distribuzione del carburante purché vengano rispettati i seguenti limiti massimi:

Superficie coperta max: 30% della superficie del lotto;

Hmax: m 5,50 per pensiline;

Hmax: m 4,00 per edifici;

Dc: m 5,00 minimi;

De: m 10,00 minimi;

Ds: m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

Per quanto concerne i nuovi impianti e/o l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere adeguati alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo a quelle relative alla prevenzione incendi.

In caso di sistemazioni e/o ampliamenti degli impianti esistenti dovranno essere poste in atto opere di mitigazione ambientale, in maniera tale da inserire l'intero impianto nel paesaggio esistente, particolare cura dovrà essere rivolta a piantumazione atte a mascherare le strutture.

#### **Art. 48 - Ambiti a verde di rispetto della viabilità - VRV**

Queste aree sono localizzate ai margini della sede stradale e dei parcheggi e spesso sono costituite da aiuole spartitraffico e/o di arredo urbano. La proprietà di queste aree può essere pubblica o privata a seconda della struttura viaria a cui sono connesse. Su queste aree è vietata ogni edificazione non funzionale all'uso della strada o della struttura viabilistica a cui sono connesse. Su queste aree sono sempre ammessi interventi finalizzati alla modifica delle sedi stradali, dei parcheggi e, in generale, tutte le opere funzionali al potenziamento del sistema della viabilità e dei servizi siano esse realizzate dal pubblico o dal privato, senza che ciò costituisca necessità di variante urbanistica.

#### **Art. 49 - Parcheggi non di interesse pubblico**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere).

Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.

## CAPO 2. DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

### **Art. 50 - Aree per attività agricole e ambientali - Disposizioni generali**

Si tratta di aree destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole o paesistico - ambientali. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, non qualificabile come movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6 comma 1, lettera d) del DPR 380/2001) è soggetta ad atto abilitativo.

In tutti gli ambiti dovranno comunque attuarsi modalità colturali e di sistemazione dei suoli che determinino una corretta e ordinata regimazione delle acque sia di irrigazione che dovute a fenomeni meteorologici facendo sì che le stesse non trascinino e/o invadano i sedimenti stradali.

L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Responsabile del Servizio al fine di appurare che:

- non si configuri come attività di escavazione;
- non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
- sia direttamente utile alla pratica agricola;
- non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
- non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
- non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.

Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici da riferirsi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni connessi al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico, anche nel caso in cui il P.G.T. non ne individui la localizzazione o il tracciato.

Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche con apposito articolato. Le abitazioni e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici e edilizi adeguati agli elementi paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.

In tutti gli edifici esistenti in zona agricola è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica e alla valorizzazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.

In caso di nuovi interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture di allevamento, dovrà essere condotta un'attenta valutazione al fine evitare rischi per la salute ed individuare le soluzioni tecnico progettuali più adatte ad evitare interferenze tra le differenti destinazioni d'uso. Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono le disposizioni definite dai regolamenti e dalle Leggi vigenti in materia. Sono richiamati i criteri di valutazione e i parametri di riferimento di igiene e sicurezza stabiliti da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale Sanità n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e successive modifiche.

Le abitazioni e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici e edilizi adeguati agli elementi paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo. In ogni caso dovrà essere prioritariamente valutato il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione e dovranno essere poste in atto le necessarie azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia della matrice storico - culturale e alla valorizzazione del paesaggio rurale.

### **NUOVA EDIFICAZIONE**

#### **Residenze**

Le nuove abitazioni sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. La

realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

#### Annessi agricoli

Le nuove costruzioni (comprese le vertical farm) ad uso di annessi agricoli escluse le serre, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, tenuto conto delle costruzioni esistenti.

#### Stalle e strutture per la zootecnia

La nuova edificazione di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è concessa qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

#### Serre e tunnel

Ai fini della definizione delle serre mobili o stagionali si fa riferimento alla DGR 7117/2017

Le altre serre non rientranti in tali categorie saranno ammesse solo laddove consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

Il titolo abilitativo per la costruzione di serre è subordinato alla verifica geologica della permeabilità del suolo e della situazione delle falde acquifere, alla dimostrazione della capacità di smaltimento nella rete idrica superficiale o al dimensionamento idraulico dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e degli accorgimenti per la difesa delle falde da possibili rischi di inquinamento da residui di fitofarmaci e di concimi chimici.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il progetto illustrativo della fascia di ricontestualizzazione da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.

#### Recinzioni

Non sono di norma ammesse recinzioni ad eccezione dei seguenti casi:

- qualora necessarie alla gestione dell'attività di allevamento e a protezione di particolari coltivazioni;
- a delimitazione delle aree strettamente pertinenziali a edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, siano essi interni agli ambiti agricoli che ricompresi in altri ambiti territoriali per i quali l'area di pertinenza sia classificata agricola. In tali aree sono ammesse tutte le opere che caratterizzano i giardini pertinenziali ad eccezione di piscine, attrezzature sportive e, in generale, ogni opera che determini SL, SU, SA.

#### **Art. 51 - Ambiti agricoli produttivi – A1**

Sono le aree destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda e al carico di azoto presente nei terreni.

La funzione principale è quella agricola. È sempre ammessa, quale attività complementare, la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita con requisiti di esercizio di vicinato per azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo.

Negli ambiti agricoli produttivi sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005. In particolare, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti limiti di altezza:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, H = 6,50 m.

- per le attrezzature e le infrastrutture produttive (comprese vertical farm): H = 9,00 m fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione di elementi tecnologici, impiantistici e di processo (silos, camini, tramogge) derivanti da specifiche esigenze produttive.
- Dc = 10,00 m
- Ds = 5,00 m da strada consorziale
- Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
- Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Nuovi insediamenti per allevamenti, per deposito o ricovero anche temporaneo di animali devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento, fatto salvo per nuovi insediamenti per allevamento, per deposito o ricovero anche temporaneo di suini per i quali tale distanza dovrà essere di almeno m 400. Per gli allevamenti a carattere familiare la distanza minima è ridotta a 50m.

La nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è ammessa con il limite di 3,5 U.B.A. (Unità Bovina Adulta) per ogni ha di S.A.U (Superficie Agricola Utilizzata) aziendale. In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese nel calcolo le U.B.A esistenti. Ai fini della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U aziendale nel territorio amministrativo del comune e dei comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti dalla tabella che segue:

bovini di età superiore ai 2 anni 1,00 UBA

bovini di età tra 6 mesi e 2 anni 0,60 UBA

equini oltre 6 mesi 1,00 UBA

suini da ingrasso 0,40 UBA

scrofe e verri 0,50 UBA

galline ovaiole (per 100 capi) 1,30 UBA

polli da carne (per 100 capi) 0,80 UBA

galline da riproduzione(per 100 capi) 1,50 UBA

conigli (per 100 capi) 1,20 UBA

ovini – caprini (per 10 capi) 1,50 UBA

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti delle infrastrutture per la zootecnica sono ammesse con i seguenti parametri:

IC = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti di bovini;

IC = 5% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti diversi dai bovini;

H max = 6.50 m

Dc = 10.00 m

De = 15.00 m dalle costruzioni agricole

De = 30.00 m dalle abitazioni degli addetti

Sulle strutture e infrastrutture per l'allevamento esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non rispettano i limiti imposti dai commi precedenti, possono essere effettuati esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, fatto salvo i casi in cui gli interventi si rendano necessari per adempiere a prescrizioni igienico sanitarie, derivanti dalle normative.

Per le serre a tunnel operano invece i seguenti parametri:

IC = 40%

H max = 4,50 m (misurata in colmo) per serre

Dc = 5,00 m

De = pari all'altezza fra serre

De = 10,00 m fra serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi

De = pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni

Ds = 5,00 m da strada consorziale

Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio ed alla conduzione del fondo anche tramite attività di tipo hobbistico è altresì assentita, previa presentazione di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'edificio, da trasciversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:

- superficie minima dell'area di riferimento: mq. 10.000;
- superficie coperta max: 10 mq;
- altezza max: 2,50 m.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso in essere se non verso la destinazione agricola.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ammesso secondo quando previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005

#### **Art. 52 - Ambiti agricoli a prevalente valenza ambientale e paesaggistica- A2**

Questi ambiti sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzati nei loro aspetti di naturalità.

Per tali ambiti si individuano le seguenti direttive:

- tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità;
- rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
- salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
- salvaguardia ed implementazione di percorsi rurali per una maggiore fruizione paesistica.

Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione alle condizioni e ai parametri di cui al precedente Ambito A1 ridotti del 50% in termini di superficie lorda e/o indici di copertura.

#### **Art. 53 - Fasce a verde di mitigazione ambientale – A3**

La funzione è quella di una mitigazione ambientale tramite interventi di riforestazione onde garantire adeguate schermature verso l'edificato.

Non è consentita alcuna edificazione né qualsiasi opera di recinzione.

#### **Art. 54 - Ambiti agricoli assoggettati al regime vincolistico del Parco Adda Nord – A4**

Per le aree agricole ricadenti all'interno del Parco Adda Nord, le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Regionale sono recepite di diritto e sostituiscono eventuali previsioni difformi (art.18, comma 4 L.R.86/1983).

Le aree ricadenti nel Parco Naturale, istituito con Legge Regionale 35/2004 all'interno del Parco Adda Nord, sono normate dalla Legge Regionale 16 luglio 2007 n.16 e s.m.i.

### **Art. 55 - Fabbricati in ambito agricolo**

Gli edifici esistenti in ambito agricolo sono individuati ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nel Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso.

La nomenclatura utilizzata nella tavola C1 del Piano delle Regole è la seguente:

CA: cascine e/o fabbricati con caratteristiche di ruralità

RR: edifici residenziali con caratteristiche estranee al contesto rurale;

AA: attrezzature agricole (stalle, fienili, depositi attrezzi e mezzi meccanici, ecc.);

ASR: attrezzature sportive – ricreative (maneggio – centro cinofilo)

BA: baracche e/o superfetazioni

Qualsiasi intervento su fabbricati esistenti in ambiti agricoli, pur individuati sulla tavola C1 del Piano delle Regole, è subordinato alla verifica di conformità relativa ai titoli edilizi rilasciati. Tali fabbricati o manufatti che non risultino autorizzati e/o condonati sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Per gli edifici individuati con apposita simbologia sono consentiti i seguenti interventi:

#### **Fabbricato contrassegnato - CA (cascina San Giuliano)**

Per tali edifici sono previsti interventi di Risanamento Conservativo e pertanto sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico - distributivo, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

Destinazioni d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza per l'imprenditore agricolo e/o dipendenti dell'azienda stessa, sono altresì ammesse attività complementari ricettive o attività agrituristiche al fine della valorizzazione dell'intero complesso.

In relazione alle valenze ambientali ed architettoniche, ogni intervento è subordinato a titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme; in assenza di esso sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### **Fabbricati contrassegnati - RR**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, nonché il cambio di destinazione d'uso.

L'intervento edilizio dovrà tendere all'inserimento del fabbricato nel contesto rurale di appartenenza, eliminando eventuali superfetazioni che, nel caso siano regolarmente assentite, potranno essere recuperate ai fini volumetrici.

#### **Fabbricati contrassegnati - AA**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 12/2005 e s.m.i. e presenti norme.

#### **Fabbricati contrassegnati - ASR**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione sugli immobili regolarmente assentiti.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 12/2005 e s.m.i. e presenti norme.

#### **Fabbricati contrassegnati - BA**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria sui manufatti regolarmente assentiti.

È consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati.

La finalità dell'intervento è l'inserimento del manufatto e/o dei manufatti nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

Per i fabbricati inseriti nel perimetro del Parco Adda Nord valgono gli interventi prescritti dalla normativa del PTC del Parco nonché dalle normative di Piani di Settore.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo, inoltre, non potranno prevedere destinazioni che rechino, in qualsiasi modo, pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole e pertanto ogni progetto edilizio dovrà essere corredato da una specifica relazione tecnico-agronomica.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

Nei progetti di sistemazione dei fabbricati, si dovranno utilizzare materiali e magisteri tipici della tradizione, in modo che l'intervento edilizio si configuri come recuperato e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e/o ambientali di manufatti esistenti e delle loro pertinenze esterne.

### **Art. 56 - Ambiti Agricoli Strategici**

All'interno del sistema agricolo e paesistico ambientale il PGT definisce gli ambiti agricoli di valenza strategica, in ossequio alle disposizioni prevalenti e vincolanti del PTCP.

Questi ambiti non rappresentano un'unica zona urbanistica ma sono suddivisi e declinati all'interno del sistema agricolo in base alle caratteristiche particolari delle varie parti di territorio interessato.

Le attività ammesse in queste aree sono indicate all'interno delle presenti NTA in funzione della specifica classificazione urbanistica loro attribuita dal PGT.

La tavola prescrittiva "C9 Definizione degli Ambiti Agricoli Strategici" fungerà da riferimento per le future azioni di variante al PGT e in rapporto ad essa dovranno confrontarsi tutte le nuove operazioni di sviluppo e trasformazione dei suoli.

### **TITOLO 3. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

#### **Art. 57 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT**

Come prescritto dalle disposizioni regionali in materia (DGR n. 40996/1999 DGR 2616/2011 DGR 6738/ 2017 e successive integrazioni e/o modifiche), la componente geologica del PGT individua le aree a pericolosità geologica, idrogeologica, idraulica e sismica. La componente geologica del PGT inoltre recepisce i contenuti della pianificazione di bacino delimitando le aree in dissesto, le aree a rischio idrogeologico molto elevato, le aree allagabili del PGRA.

La componente geologica costituisce parte integrante degli elaborati di Piano e pertanto alla stessa si fa espresso rinvio

#### **Norma di prevalenza**

Le indicazioni, gli indirizzi e le raccomandazioni dettate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT integrata secondo quanto disposto dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e dalla relativa disciplina attuativa, devono essere oggetto di puntuale valutazione in sede di progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

Inoltre, le prescrizioni definite dalla medesima componente sono prevalenti sulle previsioni e sulla disciplina urbanistico – edilizia di PGT anche nel caso in cui comportino limitazioni all'uso del suolo o degli edifici nonché alle tecniche ed alle modalità di intervento edilizio; in particolare, il vincolo di tutela assoluta previsto dallo studio di dettaglio della componente geologica per alcuni ambiti specifici di particolare criticità (ad es: ambiti classificati come zone 4, 3em) prevale anche sulle possibili trasformazioni urbanistico edilizie definite dalla disciplina di PGT; in questo caso, per tali aree sarà preclusa l'edificazione o la trasformazione del suolo ancorché prevista, in via generale, dalla disciplina urbanistica di Piano, ma la superficie interessata concorrerà, comunque, alla determinazione della potenzialità edificatoria ammessa dalla normativa di zona.

#### **Art. 58 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico**

Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni contenute nel regolamento allegato all'individuazione del "Reticolo idrico minore" riportato anche nella cartografia della componente geologica di PGT

#### **Art. 59 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano**

Le zone di salvaguardia individuate nella cartografia della componente geologica di Piano e nella tav.C1 – Carta dei vincoli ambientali paesaggistici e territoriali sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano.

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10,00 dal pozzo.