

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO



# COMUNE DI VILLA D'ALMÈ

Variante generale al PGT  
L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

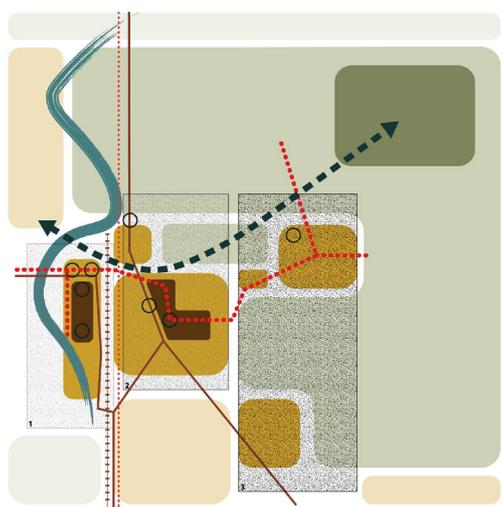


Tavola numero

## NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

Data

Giugno 2024

Delibera adozione

DCC n. 28 del 14/11/2023

Delibera approvazione

DCC n. 6 del 09/04/2024

Note

SINDACO PRO TEMPORE

Manuel Preda

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Valentina Ceruti

RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
COMUNALE

Elio Signorelli

# PGT 2024 VILLA D'ALMÈ



MANZONI ARCHITETTI  
GIORGIO MANZONI MARIO MANZONI [www.manzoniarchitetti.com](http://www.manzoniarchitetti.com)

Mario Manzoni

Giorgio Manzoni

Valentina Cassader

Claudia Guerini

Davide Carrera

con

## PIANO zero p r o g e t t i

Alessandro Martinelli

Francesco Botticini


**INDICE**

<b>PARTE 1</b>	<b>NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>3</b>
<b>TITOLO 01</b>	<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	<b>3</b>
ARTICOLO 1	CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT	3
ARTICOLO 2	VINCOLI AMMINISTRATIVI E LIMITAZIONI	3
<b>TITOLO 02</b>	<b>MODALITÀ ATTUATIVE</b>	<b>7</b>
ARTICOLO 3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	7
ARTICOLO 4	STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – Piani Attuativi vigenti e PCCV – Permessi di Costruire Convenzionati vigenti – SUAP)	8
ARTICOLO 5	AREE DI PERTINENZA E LOTTI LIBERI	9
ARTICOLO 6	TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	9
<b>TITOLO 03</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>10</b>
ARTICOLO 7	DEFINIZIONE TECNICHE	10
ARTICOLO 8	DISTANZE E DISTACCHI	10
ARTICOLO 8BIS	AUTORIMESSE	13
ARTICOLO 9	DESTINAZIONI D'USO	13
ARTICOLO 10	CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	14
ARTICOLO 11	NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	14
ARTICOLO 12	NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI	15
<b>PARTE 2</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO 01</b>	<b>SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO</b>	<b>16</b>
ARTICOLO 13	INVARIANTI TERRITORIALI	16
ARTICOLO 14	AMBITI AGRICOLI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	16
ARTICOLO 15	AMBITO DI VERDE PERIURBANO (E1) (ZONA IC DI PTC DEL PARCO DEI COLLI)	17
ARTICOLO 16	AMBITI E2, E3, E4 E E5	18
ARTICOLO 17	AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI (E6)	18
<b>TITOLO 02</b>	<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>20</b>
ARTICOLO 18	NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	20
ARTICOLO 19	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	22
ARTICOLO 20	ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE DEI NUCLEI ABITATI	25



ARTICOLO 21	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE	26
ARTICOLO 22	AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE	29
ARTICOLO 23	SCHEDA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE (AR) E DEI PROGETTI SPECIALI (PS)	31
<b>PARTE 3</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>59</b>
ARTICOLO 24	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	59
ARTICOLO 25	SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	59
ARTICOLO 26	SERVIZI ABITATIVI	61
ARTICOLO 27	FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI	61
ARTICOLO 28	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	62
ARTICOLO 29	STANDARD URBANISTICI	62
ARTICOLO 30	DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	63
<b>PARTE 4</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>65</b>
<b>TITOLO 01</b>	<b>PROGETTO DI PIANO</b>	<b>65</b>
ARTICOLO 31	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	65
ARTICOLO 32	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	65
ARTICOLO 33	STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	65
ARTICOLO 34	SCHEDA NORMATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	66
<b>TITOLO 02</b>	<b>RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>	<b>80</b>
ARTICOLO 35	VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	80
ARTICOLO 36	OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	81
ARTICOLO 37	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.	85
APPENDICE 1	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	89
APPENDICE 2	CLASSIFICAZIONE DESTINAZIONI D'USO E NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	95
APPENDICE 3	NORME STUDI SPECIALISTICI	108



## PARTE 1      NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO 01      DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### ARTICOLO 1      CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT

- 1.1      Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
- 1.2      In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative sovraordinate e le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.
- 1.3      In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
- 1.4      In caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti del Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni più restrittive.
- 1.5      Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni dei Piani di Settore (Piano Geologico, Componente del Paesaggio ecc.) che compongono il PGT.
- 1.6      In merito alla Componente del Paesaggio (tavola sensibilità paesistica compresa) rimangono validi gli studi e gli elaborati vigenti alla data di approvazione del presente PGT.

#### ARTICOLO 2      VINCOLI AMMINISTRATIVI E LIMITAZIONI

- 2.1      Beni culturali e del paesaggio
  - a.      Il PGT individua nell'elaborato di piano Carta dei vincoli i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").
  - b.      Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.
- 2.2      Fasce di rispetto cimiteriali
  - a.      La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.



- b. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del R.D. n.1265 del 1934 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
- c. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- d. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

### 2.3 Fasce di rispetto elettrodotti e linee elettriche

- a. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
- b. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- c. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i.
- d. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

### 2.4 Fasce di rispetto stradale

- a. Negli ambiti di rispetto stradale, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.
- b. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
- c. Le strade di progetto individuate nel PGT hanno valore di indirizzo fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.
- d. I criteri per la determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali sono dettati dal Regolamento Viario Provinciale.
- e. Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 26 del DPR 495 del '92 in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni, prevalenti anche rispetto alla grafia riportata nelle tavole di piano.
- f. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3,00 m.



- g. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 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: a) 60,00 m per le strade tipo A; b) 40,00 m per le strade di tipo B; c) 30,00 m per le strade tipo C; d) 20,00 m per le strade tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" di tipo F.
- h. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 5,00 m per le strade di tipo A, B; b) 3,00 m per le strade di tipo C, F.
- i. All'interno dei centri abitati, per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.
- j. La dimostrazione dell'effettiva classificazione delle infrastrutture nonché del loro stato di diritto assume carattere di prevalenza rispetto alle identificazioni cartografiche delle fasce di rispetto.
- k. La "fascia di adeguamento stradale" lungo il lato ovest di via Sigismondi, viene computata per il calcolo della superficie edificabile sui lotti che la comprendono mentre la corrispondente area deve essere ceduta gratuitamente al Comune, qualora richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per la trasformazione della strada.
- l. Il "limite di arretramento delle costruzioni" dalla linea ferroviaria, è posto alla distanza di 6,00 m dalla rotaia più esterna entro la quale non possono essere realizzate nuove costruzioni. Entro il predetto limite di arretramento possono essere realizzate le sole recinzioni. Nelle aree comprese dentro tale distanza è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto, piantumazioni, escavazioni e depositi di materiale.

## 2.5 Fasce di rispetto dei pozzi

- a. Le fasce di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico sono indicate puntualmente nelle tavole di piano; per la disciplina specifica in materia zone si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. n. 152/06 nonché a successive modifiche e integrazioni.
- b. Nel caso in cui la fascia di rispetto del Pozzo venga determinata/ridelimitata passando dal criterio geometrico a quello temporale non si necessita di variante agli atti di PGT e ne costituisce automatico aggiornamento.

## 2.6 Fasce di rispetto ossigenodotto, metanodotto e oleodotto

- a. Per una fascia di larghezza di 20,00 m da ambo i lati del tracciato individuato nelle relative cartografie, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione delle linee e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.
- b. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.



2.7 Sito contaminato da bonificare

- a. L'ambito, riportato nella tavola PR01\_Regime dei Suoli come "sito contaminato da bonificare", è identificato con codice BG239.0003 (P.V. ESSO N. 903 - via Sigismondi 52). Secondo quanto disposto dal punto 3 dell'allegato 1 della D.g.r. 10/02/2010 n. 8/11348 (Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati), ferme restando le valutazioni anche sulle aree esterne in riferimento ai recettori off-site, si rimanda al relativo Progetto Unico di Bonifica.



## TITOLO 02 MODALITÀ ATTUATIVE

### ARTICOLO 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 3.1 Le previsioni del PGT, a seconda dei casi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.
- 3.2 Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (con possibilità dell'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato) avente la finalità di adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo secondo i limiti di cui ai successivi articoli:
- Per nuove costruzioni su lotti residenziali con SL complessiva superiore a 800 m<sup>2</sup>, anche suddivisa su più edifici;
  - Per nuove costruzioni su lotti a destinazione produttiva, terziaria, commerciale con SL superiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
  - SL TOT commerciale-direzionale di progetto > di 1.000 m<sup>2</sup>;
- 3.3 In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del PCC (permesso di costruire convenzionato), oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
- 3.4 È da ritenersi sempre soggetto a PCC (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
- 3.5 Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
- 3.6 Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3.7 Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.



- 3.8 In fase di cantierizzazione delle opere, come previsto dalle Condizioni d'obbligo di cui all'allegato D della D.g.r. 16 novembre 2021 - n. XI/5523, nel caso si riscontrino eventuali situazioni di rischio non preventivato in fase di valutazione di incidenza, per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, con particolare riferimento a nidificazioni di avifauna, presenza di siti riproduttivi e/o concentrazioni di anfibi, prevedere l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva segnalazione ai tecnici dell'Ente Gestore, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze.

#### **ARTICOLO 4 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – Piani Attuativi vigenti e PCCV – Permessi di Costruire Convenzionati vigenti – SUAP)**

- 4.1 I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi solo adottati, approvati o scaduti.
- 4.2 Nel periodo di validità della convenzione o degli atti di pianificazione approvata, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti allo strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
- 4.3 Allo scadere della validità di ciascuno dei Piani attuativi, nell'ambito a questo assoggettato, dove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, per i lotti non ancora edificati è ammessa la costruzione nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano attuativo, mentre per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione nel limite quantitativo del volume preesistente.
- Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, non saranno ammessi interventi edilizi oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con gli stessi indici di quello previgente, ancorché il Piano delle Regole attribuisca eventuali nuovi indici e nuove modalità di attuazione.
- 4.4 Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formati mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni cinque.
- 4.5 Per l'operazione definita SUAP 1 è consentito il cambio di destinazione d'uso così come normato dall'art. 10.



- 4.6 Per il PCC1 si rimanda alle condizioni stabilite dal PTC del Parco dei Colli e alla convenzione in essere; per la porzione ad Est sulla quale è ammessa l'edificabilità per 900,00 m<sup>3</sup>, nella cessione gratuita al comune dell'immobile già oratorio di San Giacomo, catalogato come NS4 UMI2 del Nucleo di Antica Formazione di Foresto I. La fascia di rispetto a monte di Via Foresto I deve essere sistemata a parcheggio pubblico e ceduta al comune. L'edificabilità dell'area è pertanto soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

## ARTICOLO 5 AREE DI PERTINENZA E LOTTI LIBERI

- 5.1 Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della superficie lorda (SL) o del volume (V).
- 5.2 In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano sul lotto originario e per tutte le aree derivate dal frazionamento.
- 5.3 Si definisce lotto libero l'area edificabile frazionata antecedentemente l'avvio del procedimento della variante al PGT2024 (02/12/2021) con le caratteristiche di cui ai commi precedenti.
- 5.4 L'eventuale ampliamento previsto in taluni ambiti è - una tantum - ed è possibile solo se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021.

## ARTICOLO 6 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale del Piano delle Regole, con esclusione delle parti sottoposte a pianificazione attuativa, è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal PGT2024 secondo le seguenti limitazioni:

- I diritti generati dagli indici di edificabilità fondiaria (ad esclusione dei Piani Attuativi), dai possibili ampliamenti previsti e dagli incentivi di cui al R.E. sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi per destinazioni urbanistiche, anche non contigui; la ricaduta non dovrà determinare un incremento di SL superiore al 20% rispetto alle possibilità edificatorie del lotto di atterraggio definite dalla variante al PGT2024.
- Negli ambiti assoggettati a piano attuativo i diritti edificatori sono, in modo perequativo, attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo.
- Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere perfezionato mediante atto notarile registrato e trascritto.



## TITOLO 03 PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO

### ARTICOLO 7 DEFINIZIONE TECNICHE

- 7.1 Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri le cui "definizioni tecniche uniformi DTU", così come riportate nell' Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695, sono riportate nell'Appendice 1 alle presenti norme.
- 7.2 Ai sensi di quanto disposto dalla D.G.R. 24 ottobre 2019 – XI/695 con le presenti norme viene stabilita la definizione di "Altezza Urbanistica" e di "Volume urbanistico":
- AU | Altezza urbanistica: Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 m, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare "l'altezza utile";
  - VU | Volume urbanistico: Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica – AU".

### ARTICOLO 8 DISTANZE E DISTACCHI

#### 8.1 Distanza dai confini

È la distanza minima in metri, misurata come da Definizioni Tecniche Uniformi, che deve intercorrere tra gli edifici e confini di proprietà circostanti.

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle presenti norme, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- Per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni nei nuclei di antica formazione (NAF), per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
  - Per i fabbricati inseriti in PA con proprie previsioni planivolumetriche.
- Sono inoltre consentite distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:
- Si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente registrato e trascritto, la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima prescritta tra fabbricati;
  - Sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;
  - Sia dimostrato e riconosciuto il rispetto di allineamenti con le facciate preesistenti;
  - Si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
  - Si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di Piani attuativi;
  - Si tratti di recinzioni;



- Si tratti di cabine per impianti tecnologici, volumi tecnici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni; si fa obbligo di convenzione con il confinante, mediante atto legalmente registrato e trascritto.  
o quando:
- Si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente registrato e trascritto, la obbligatoria edificazione in aderenza al confine da parte dello stesso oppure qualora si intendano costruire contemporaneamente due edifici aderenti al confine con le stesse caratteristiche architettoniche.

## 8.2 Distacchi tra edifici

È la distanza minima in metri, misurata come da Definizioni Tecniche Uniformi, che deve intercorrere fra gli edifici.

Fatte salve le minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza minima fra due fronti prospicienti finestrate di edifici separati, non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 m; la distanza minima fra due fronti prospicienti, anche nel caso in cui una sola sia finestrata, non può essere inferiore a 10,00 m quando gli edifici si fronteggino per una lunghezza fino a 12,00 m altrimenti la distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo di 10,00 m.

Sono consentite distanze inferiori alle misure prescritte:

- Per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni nei nuclei di antica formazione (NAF), per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
- Per le distanze tra fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di PA nei nuclei di antica formazione (NAF) dove le distanze possono essere inferiori anche rispetto agli edifici esterni al perimetro di Piano;
- Per i locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, dove ammessi dal Piano delle Regole;
- Per gli interventi relativi a impianti tecnologici di edifici esistenti, compresi i volumi tecnici.

Sono inoltre consentite distanze tra le fronti prospicienti delle costruzioni inferiori a quelle prescritte, quando:

- Due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue cieche; in tal caso la distanza fra le due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano;
- Due o più fronti di uno stesso edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scale;
- Le fronti costituiscano rientranze laterali con una profondità non superiore a metà della larghezza della rientranza.

La distanza di muri di contenimento del terreno da fronti finestrate, a monte o a lato di fabbricati, non può essere inferiore all'altezza dei muri stessi, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.



La distanza tra corpi emergenti di uno stesso edificio, nel caso che almeno una delle pareti interessate sia finestrata, non può essere inferiore all'altezza delle pareti stesse, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

### 8.3 Distanza dalle strade

È la distanza minima in metri degli edifici dal ciglio delle strade, misurata sulla normale al ciglio stesso.

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai cigli stradali non può essere inferiore a 5,00 m.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- Per il sopralzo "una tantum" di edifici residenziali esistenti in ambito a prevalente destinazione residenziale dove consentito dal Piano delle Regole;
- Sono inoltre consentite distanze dai cigli stradali inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:
  - Sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;
  - Si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
  - Si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di un Piano attuativo;
  - Si tratti di recinzioni;
  - Si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Ai sensi del Codice della Strada, la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, comprese le recinzioni in pali e rete dotate di muretto alla base come le cancellate, se fuori dai centri abitati, devono osservare una distanza minima di 3,00 m dal confine di strade extraurbane secondarie e di 2,00 m se all'interno dei centri abitati, come definiti dal Codice stesso

Le distanze minime tra i nuovi fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari), nel centro abitato, sono le seguenti:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte, quando sia dimostrato e riconosciuto il rispetto di allineamenti tra facciate preesistenti e nel caso di sopralzo di edifici esistenti in ambito a prevalente destinazione residenziale.



## ARTICOLO 8 BIS AUTORIMESSE

Le autorimesse interrate previste dalla L.n.122/89 potranno essere costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, fatte salve eventuali prescrizioni del Comune; se costruite anche parzialmente dentro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità.

Le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze fra costruzioni stabilite dal DM.n.1444/1968 e tenendo conto che le autorimesse aventi altezza inferiore a 2,50 m misurata all'estradosso della soletta di copertura non costituiscono costruzione ai fini del rispetto delle distanze dal confine e dagli edifici e che è ammesso il convenzionamento in atto registrato e trascritto tra confinanti per la costruzione di autorimesse in aderenza dei confini.

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del tessuto urbano consolidato, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sprovvisti di autorimesse o provvisti ma in quantità inferiore a  $1 \text{ m}^2$  ogni  $10 \text{ m}^3$ , quando queste, a giudizio della Commissione per il paesaggio, non possono tecnicamente essere realizzate né all'interno dell'edificio né interrate, potrà essere autorizzata anche in supero del rapporto massimo di copertura e degli indici volumetrici prescritti, la costruzione di un autorimessa per ogni unità immobiliare avente i seguenti requisiti:

- Abbiamo un'altezza fuori terra, all'estradosso della copertura, non superiore a 2,50 m;
- Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- La superficie non sia superiore a  $30,00 \text{ m}^2$  per ogni unità immobiliare.

Si intendono interrate le autorimesse il cui estradosso di copertura, senza considerare lo strato di terra prescritto, rimanga al di sotto del piano naturale di campagna o fuoriesca fino ad un massimo di 0,30 m.

## ARTICOLO 9 DESTINAZIONI D'USO

9.1 Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del DPR 380/2001, è 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 prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

9.2 In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a  $500 \text{ m}^2$  di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.



- 9.3 Le categorie funzionali/destinazioni d'uso sono di seguito elencate nell'appendice 2 in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001.

## ARTICOLO 10 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

- 10.1 Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale/principale tra quelle sotto elencate:

- A. Residenziale
- B. Turistico-ricettiva
- C. Commerciale
- D. Produttiva e direzionale
- E. Rurale / agricola
- F. Servizi pubblici e/o di interesse generale

- 10.2 Oltre a quanto disposto al comma 1 comportano un aumento del fabbisogno di aree per servizi i mutamenti d'uso, attuati anche senza opere edilizie, per variazioni verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 150,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda.

- 10.3 Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo in quanto sono sempre considerati tra loro urbanisticamente compatibili, ovvero non comportano aumento del fabbisogno per aree a servizi, i cambi per destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 150,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda.

- 10.4 Per i casi di mutamento d'uso che determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi si dovrà provvedere al reperimento o monetizzazione delle aree a standard necessarie per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente, ovvero si procederà al reperimento o monetizzazione di aree corrispondenti al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

## ARTICOLO 11 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

- 11.1 Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 11.2 In applicazione dell'art. 65, comma 1, L.R. 12/2005 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi comportante sopralzo dei sottotetti gli immobili che si trovano collocati:



- a. In comparti soggetti a Pianificazione attuativa
- b. Nei “nuclei di antica formazione”
- c. In ambito extraurbano destinato all’agricoltura

Sono fatte salve le eventuali disposizioni particolari stabilite dalle presenti norme costituenti deroga alle esclusioni previste in questo comma.

## **ARTICOLO 12 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI**

Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, si richiamano i contenuti della L.R. 7 del 10/03/2017.



## PARTE 2 PIANO DELLE REGOLE

### TITOLO 01 SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

#### ARTICOLO 13 INVARIANTI TERRITORIALI

Le invarianti territoriali rappresentano gli elementi ordinatori e i capisaldi che, nell'insieme, costituiscono l'intelaiatura irrinunciabile del sistema paesistico e ambientale. Rappresentano i beni comuni rilevanti, identitari e non negoziabili. Le invarianti territoriali, secondo questa accezione, sono gli elementi e i caratteri che devono essere conservati, tutelati e valorizzati per la loro qualità, per l'appartenenza alla storia del luogo e all'identità collettiva, in modo da mantenere nel tempo i loro aspetti quantitativi, qualitativi e funzionali.

Il Piano di Governo del Territorio individua le seguenti invarianti territoriali:

##### INVARIANTI AREALI COSTITUITE

- Il Parco dei Colli di Bergamo
- La ZSC Canto Alto e Valle del Giongo
- I boschi

##### INVARIANTI LINEARI E PUNTUALI

- I crinali
- I corsi d'acqua principali
- Le linee e punti della percezione paesistica

Fino alla definizione puntuale di una normativa specifica, le destinazioni d'uso ammesse e le possibilità di intervento sono quelle previste per i singoli ambiti in cui ricadono.

Gli interventi di trasformazione dei luoghi relativi ad opere in genere, servizi tecnologici, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal PdR, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale e non dovranno:

- Rendere irreversibili gli effetti negativi prodotti sull'ecosistema;
- Produrre interferenze con i caratteri paesistici del territorio;
- I progetti relativi ai possibili interventi dovranno fare riferimento alle Linee guida nazionali pubblicate su G.U. Serie generale n.303 del 28/12/2019 e alla DGR 4488/2021 e s.m.i.

#### ARTICOLO 14 AMBITI AGRICOLI, PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

Norme generali: Le aree individuate e classificate dal Piano delle Regole con le sigle E2, E3, E4 e E5, sono destinate innanzi tutto alla salvaguardia del paesaggio oltre che al mantenimento dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agroturistiche.



Recependo le previsioni del Parco dei Colli relative alle costruzioni ammesse da detto Piano, il Comune si riserva di consentire l'edificazione subordinandola, nei casi ove applicabile, al permesso di costruire convenzionato che regoli la cessione e il reperimento delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione.

Per tutti i nuovi edifici, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione.

Sia gli interventi sugli edifici esistenti sia le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche e l'uso dei materiali tipici della zona.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi.

Per gli allevamenti di dimensioni più contenute, e cioè i cosiddetti allevamenti a "carattere familiare", si fa riferimento all'art. 3.10.4 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Per ogni azienda agricola è ammessa una superficie di vendita dei prodotti dell'azienda e complementari fino a 150,00 m<sup>2</sup> senza che ciò costituisca cambio d'uso; la superficie di strutture destinate essenzialmente alla produzione o alla conservazione (serre, cantine, ecc.) non è da computare come superficie di vendita. È obbligatoria la disponibilità di superficie a parcheggio per autoveicoli almeno pari alla superficie di vendita e non inferiore a 100,00 m<sup>2</sup> riducibile a 80,00 m<sup>2</sup> per le zone collinari senza che essa sia resa pubblica o di uso pubblico.

Dopo 5 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola è possibile il cambio d'uso delle residenze agricole con pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

In merito al cambio d'uso di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, dopo 5 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola, la SL destinata al nuovo uso può essere al massimo pari al 30% della SL delle attrezzature stesse, con il pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

È incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a permesso di costruire ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Salvo specificazioni per ambito, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi pedonali o ciclopedonali.

In tutte le aree agricole esterne al perimetro del Parco dei Colli è ammessa la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà, avente le stesse dimensioni e soggetti alle stesse condizioni di quelli consentiti all'interno del perimetro del Parco.

## **ARTICOLO 15    AMBITO DI VERDE PERIURBANO (E1) (ZONA IC DI PTC DEL PARCO DEI COLLI)**

Nell'ambito E1 vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e particolarmente dell'impianto vegetazionale.

In tali zone non vi è ammessa l'edificazione, ancorché l'area sia computabile per l'edificazione nelle altre zone agricole, fatta salva la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente



funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà, avente le stesse dimensioni e soggetti alle stesse condizioni di quelli consentiti all'interno del perimetro del Parco dei Colli.

È vietata l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti ammessi solo nel caso di comprovata necessità per la coltura agricola.

È ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati collegamenti di strade di tipo podereale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici.

Gli edifici esistenti sono consolidati nelle loro caratteristiche attuali di consistenza e di destinazione; è ammessa soltanto la loro manutenzione ordinaria e straordinaria e l'ampliamento nella quantità massima del 10% "una tantum" del volume totale esistente alla data di adozione del PGT; sono fatti salvi gli edifici individuati con la sigla "R" (destinazione residenziale) per i quali si attuano le disposizioni di cui agli articoli seguenti

## ARTICOLO 16 AMBITI E2, E3, E4 E E5

- Ambito di riserva naturale (E2) (zona B1 di PTC del Parco dei Colli)
- Ambiti di connessione (E3) (zona B2 di PTC del Parco dei Colli)
- Ambito di riserva orientata (E4) (zona B3 di PTC del Parco dei Colli)
- Ambito agricolo di protezione (E5) (zona C di PTC del Parco dei Colli)

Per tali ambiti si rimanda alla normativa sovraordinata del PTC del Parco dei Colli vigente.

Per le modalità d'intervento sugli edifici appartenenti all'Ambito agricolo di protezione (E5) il Parco dei Colli ha predisposto specifiche schede che vengono recepite e ove necessario adeguate (vedi allegato 2).

## ARTICOLO 17 AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI (E6)

17.1 Il Piano delle Regole individua aree di rispetto fluviale destinate all'eventuale riqualificazione ambientale mediante opere di riassetto comprendenti anche l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

In esse non è consentita nessuna trasformazione o costruzione che non sia funzionale alla regimazione delle acque, l'apertura di cave ed è vietata l'esecuzione di scavi e riporti di terra se non per il ripristino dell'assetto ambientale o per la sistemazione delle sponde.

Vi sono ammessi, oltre alla rotazione o il rinnovo delle eventuali colture agricole, la formazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, di nuovi impianti arborei, il passaggio di reti di impianti tecnologici per i quali sono ammesse opere di manutenzione straordinaria.

In particolare, le aree interessate da fenomeni franosi, da esondazioni e in genere da degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico-forestale ed al rimboschimento, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale.



Le aree di rispetto fluviale non sono edificabili ma sono computabili ai fini edificatori, secondo i relativi indici, solo per le destinazioni agricole da realizzarsi in ambiti aventi la destinazione agricola, che siano contermini.

Se comprese in fascia A o B del PAI, o se relative a corsi d'acqua del Reticolo idrico minore, dette aree sono inoltre sottoposte alla relativa normativa.

Gli ambiti di mitigazione degli impatti sono in corrispondenza di infrastrutture, di ambiti di prevista espansione e di elementi di interferenza nel sistema paesistico ambientale.

In tali ambiti dovranno essere realizzate cortine vegetali con la piantumazione di specie arboree-arbustive autoctone, ecologicamente coerenti con il contesto ambientale di riferimento aventi funzione di filtro visivo e mitigazione degli impatti ambientali.

#### 17.2 Edifici esistenti in ambiti agricoli e di salvaguardia del paesaggio con destinazione non agricola:

Gli edifici esistenti in ambiti E1, E2, E3, E4, E5, E6 e non aventi destinazione agricola, sono individuati nella planimetria del Piano delle Regole, ai sensi del Titolo III della L.R. n.12/2005.

Fatta salva la normativa del PTC (allegato 2), per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei loro caratteri ambientali e architettonici, l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della SL esistente, per l'adeguamento tecnologico e distributivo e per l'utilizzo abitativo dei sottotetti a condizione che non siano stati oggetto di ampliamento negli ultimi dieci anni dalla data di avvio del procedimento (02/12/2021) e che si tratti di volumi autorizzati o condonati o comunque legalmente esistenti.

Per gli edifici esistenti che ne siano privi, è consentita la realizzazione di un accesso carrabile, della larghezza massima di 4,00 m, sterrato o pavimentato con materiali filtranti non bituminosi, il cui tracciato segua l'andamento naturale del terreno allo scopo di limitare movimenti di terra e la formazione di manufatti di sostegno che, se tecnicamente necessari, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali.



## TITOLO 02 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ARTICOLO 18 NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

18.1 Le “schede operative per la tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione”, (allegato 1), forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano gli edifici inclusi nei Nuclei di Antica Formazione. Il Piano delle Regole individua il perimetro degli insediamenti e dei Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico o ambientale localizzati all'interno ed all'esterno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, denominandoli con la sigla NS. Gli edifici evidenziati nelle tavole del Regime dei Suoli come edifici di valore storico ambientale e nella carta dei Vincoli Amministrativi come beni immobili di interesse storico e artistico (D.Lgs. 42/2004) sono soggetti al tipo di intervento di restauro e risanamento conservativo.

#### 18.2 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

ERP Servizi di edilizia sociale

ASC Attrezzature scolastiche

P Parcheggi

AC4 Attrezzature sanitarie

ASP Aree e attrezzature sportive

AC5 Attrezzature per servizi generali

AV Spazi aperti e aree verdi

c. Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate al comma precedente. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme.



### 18.3 Indici e parametri

- Indice edificabilità Fondiaria (IF): esistente fatte salve disposizioni particolari;
- Indice di copertura (IC): esistente fatte salve disposizioni particolari;
- Indice di permeabilità: esistente fatte salve disposizioni particolari;
- Altezza dell'edificio: fatte salve le disposizioni particolari l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale all'esistente;
- Distanza dai confini: è da intendersi quella esistente;
- Arretramenti dal filo strada: è da intendersi quella esistente.

### 18.4 Modalità di intervento

- Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico come definiti dagli elaborati grafici allegati al Piano integrati con le seguenti disposizioni specifiche. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale.
- Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustificano la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. L'applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.
- Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, come disciplinato dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e s.m.i., è consentito senza modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- Le pertinenze (box, ripostigli, tettoie ecc.) legalmente edificate ma non individuate sono soggette al tipo d'intervento di Manutenzione Straordinaria.
- È consentita la realizzazione di ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino o degli animali di affezione fino ad una superficie complessiva 4,00 m<sup>2</sup> e l'altezza massima di 2,20 m; devono essere in legno e/o materiali leggeri, minimizzando le opere murarie di fondazione.

### 18.5 Gradi di intervento

- a. Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come - "restauro e risanamento conservativo" sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.



- b. Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “interventi di ristrutturazione edilizia - 1° grado” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall’art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001.
- c. Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come “interventi di ristrutturazione edilizia - 2° grado” sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall’art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001, con il vincolo della sagoma e del sedime preesistenti (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).
- L’intervento di 2° grado riguarda gli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell’impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione della sagoma intesa come involucro murario esterno e del sedime inteso come impronta sul suolo dell’edificio originario. L’involucro murario esterno qualora offra elementi di interesse storico-architettonico rilevanti e coerenti, che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l’aspetto originario, deve essere ricostruito mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata o mediante la loro modifica e/o aggiunta nel rispetto della composizione unitaria. Per le facciate prive di valore storico o ambientale o alle facciate in contrasto con l’ambiente l’intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.
- L’intervento di ristrutturazione edilizia di 2° grado internamente ammette le seguenti operazioni:
- Variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
  - Variazioni della quota altimetrica dei solai, compreso l’abbassamento della quota di pavimento al piano terra fino al raggiungimento delle altezze minime di agibilità senza che ciò comporti aumento volumetrico;
  - Sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo.
- d. Per i fabbricati contraddistinti dal grado di operatività definito come - “manutenzione straordinaria” sono ammessi gli interventi di cui all’art 3 comma 1) lettera b) del DPR 380/2001.

## ARTICOLO 19 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### 19.1 Destinazioni d’uso

- a. Le destinazioni d’uso principali ammesse sono le seguenti:
- A1        Residenze
- b. Le destinazioni d’uso complementari ammesse sono le seguenti:
- B1        Strutture ricettive alberghiere
- B2        Ostelli della gioventù



D2	Artigianato di servizio
D3	Uffici/studi professionali
C1	Esercizio di vicinato
C2	Media struttura di vendita
C9	Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
AC1	Attrezzature civiche e amministrative
AC1	Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
AC2	Attrezzature sociali
AC3	Attrezzature culturali
ERP	Servizi di edilizia sociale
ASC	Attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
AC4	Attrezzature sanitarie
ASP	Aree e attrezzature sportive
AC5	Attrezzature per servizi generali
AV	Spazi aperti e aree verdi

- c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.
- d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- e. È consentita la realizzazione di ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino o degli animali di affezione fino ad una superficie complessiva 6,00 m<sup>2</sup> e l'altezza massima di 2,20 m; devono essere in legno e/o materiali leggeri, minimizzando le opere murarie di fondazione.

#### 19.2 Indici e parametri

- SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021). La SA in ampliamento, se fuori terra, è inclusa nel 20% di ampliamento della SL; è esclusa e in deroga al rapporto di copertura la superficie destinata a spazi o locali fuori terra destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli, nei limiti dell'art. 8 BIS, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- SCOP: esistente + 20% ampliamento (la superficie relativa ai balconi e alle terrazze è esclusa per gli aggetti e gli sporti fino a 2,00 m (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi); è esclusa e in deroga al rapporto di copertura la superficie destinata a spazi o locali fuori terra destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli, nei limiti dell'art. 8 BIS, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;



- H max: come esistente oltre al soprizzo per recupero sottotetto se consentito dalla normativa sovraordinata (LR 12/2005 art. 63/64/65 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”) e dalle presenti NTA;
- IPF minimo: 20%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l’invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

19.3 In caso di interventi di demolizione e ricostruzione valgono gli indici e i parametri urbanistici di cui al punto precedente;

- la SL esistente di riferimento è quella alla data del 02.12.2021;
- Per edifici esistenti fino a 2 piani residenziali, altezza massima dell’edificio ricostruito: 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;
- Per edifici esistenti oltre 2 piani residenziali, altezza massima dell’edificio ricostruito: come edificio esistente.

19.4 In caso di nuova edificazione su lotto libero (art. 5) i parametri urbanistici sono i seguenti:

- Indice di edificabilità Fondiaria IF:0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Indice di copertura IC:35%;
- Altezza massima dell’edificio: 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;
- Indice di permeabilità Fondiaria IPF = superficie permeabile a verde profondo: 30%;
- 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l’invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

19.5 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti.

Per l’ambito individuato con ■ è obbligatorio il recupero dell’edificio esistente ed è prescritta la demolizione dei corpi edilizi fatiscenti posti a sud la cui volumetria, se legale, può essere recuperata; rimane inoltre valido l’ampliamento della SL del 20% come da NTA per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Per l’ambito individuato con ■ valgono i parametri definiti nel PGT 2013 e successive varianti.



## ARTICOLO 20 ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE DEI NUCLEI ABITATI

Nelle zone di iniziativa comunale dei nuclei abitati, riferite al riconoscimento di piccoli nuclei abitati, in aree prevalentemente agricole, si favoriscono interventi di recupero e di limitato completamento, rispettando la coerenza dell'impianto viario ed urbanistico, delle tipologie tradizionali e delle caratterizzazioni morfologiche e di giacitura, conservando i rapporti volumetrici esistenti, evitando l'apertura di nuove strade.

### 20.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

P Parcheggi

AV Spazi aperti e aree verdi

c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

e. È consentita la realizzazione di ripostigli per il ricovero degli attrezzi da giardino o degli animali di affezione fino ad una superficie complessiva 6,00 m<sup>2</sup> e l'altezza massima di 2,20 m; devono essere in legno e/o materiali leggeri, minimizzando le opere murarie di fondazione.

### 20.2 Indici e parametri

- SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021). La SA in ampliamento, se fuori terra, è inclusa nel 20% di ampliamento della SL; è esclusa e in deroga al rapporto di copertura la superficie destinata a spazi o locali fuori terra destinati alla



sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale nei limiti dell'art. 8 BIS;

- SCOP: esistente + 20% ampliamento (la superficie relativa ai balconi e alle terrazze è esclusa per gli aggetti e gli sporti fino a 2,00 m); è in deroga al rapporto di copertura la superficie destinata a spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale nei limiti dell'art. 8 BIS;
- H max: come esistente oltre al sopralzo per recupero sottotetto se consentito dalla normativa sovraordinata (LR 12/2005 art. 63/64/65 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti") e dalle presenti NTA;
- IPF minimo: 20%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio,
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

20.3 In caso di interventi di demolizione e ricostruzione valgono gli indici e i parametri urbanistici di cui al punto precedente;

- la SL esistente di riferimento è quella alla data del 02.12.2021;
- Per edifici esistenti fino a 2 piani residenziali, altezza massima dell'edificio ricostruito: 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;
- Per edifici esistenti oltre 2 piani residenziali, altezza massima dell'edificio ricostruito: come edificio esistente.

20.4 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti.

## ARTICOLO 21 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE INDUSTRIALE

21.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D1.1 Logistica e autotrasporti

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della SL produttiva comunque per un max di 100 m<sup>2</sup> di SL (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo registrato e trascritto.



C1	Esercizio di vicinato
C5	Commercio all'ingrosso
C6	Vendita della propria produzione
C8	Vendita di merci ingombranti
C9	Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C9.3	Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
D2	Artigianato di servizio
D3	Uffici/Studi professionali
ST	Servizi e impianti tecnologici
P	Parcheggi
ASP	Attrezzature sportive
AC5	Attrezzature per servizi generali
AV	Spazi aperti e aree verdi

- c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.
- d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 21.2 Indici e parametri

- SCOP: esistente + 10% ampliamento;
- H max: esistente (Altezze maggiori sono consentite per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali);
- Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: IPF 15%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10m<sup>2</sup> SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale).

21.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale)

- l'altezza massima per i nuovi edifici è di 10,00 m;
- le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi).

#### 21.4 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti.

Per l'ambito individuato con ▲ valgono i parametri definiti nel PGT 2013 e successive varianti, le cui prescrizioni normative sono riportate di seguito (artt. 44 e 45 norme tecniche del Piano delle regole variante n. 1 al P.g.t.



approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 18.09.2014):

#### **“Destinazioni d’uso produttivo**

#### **Art.44 - Ambiti produttivi - destinazioni d’uso e norme generali**

*Gli ambiti della produzione sono destinati ad accogliere gli impianti e le attrezzature per le attività produttive e di servizio a queste.*

*Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso secondarie:*

- *servizi e attrezzature per gli addetti;*
- *ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorché autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell’ambito urbano connotato dalla funzione produttiva stessa;*
- *attività di servizio che necessitano di strutture simili a quelle produttive, per gli insediamenti produttivi.*

*È altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la nullità degli atti di separata disposizione dell’unità immobiliare rispetto all’insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l’alloggio dei titolari e/o degli addetti alla direzione e alla custodia. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a 200,00 m<sup>2</sup> per insediamenti produttivi aventi SIp (superficie lorda di pavimento, art.15) fino a 1.500,00 m<sup>2</sup> e nella misura del 15% della SIp per gli insediamenti aventi SIp oltre 1.500,00 m<sup>2</sup>, e comunque con il limite massimo di 400,00 m<sup>2</sup>.*

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

*Nel computo della SIp devono essere comprese le superfici lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati, utilizzati per l’attività produttiva, con la sola eccezione delle superfici accessorie.*

*Per superfici accessorie si intendono i magazzini interrati o seminterrati e in genere i locali interrati o seminterrati non adibiti alla permanenza di persone. Le sopraddette superfici, non computabili nella SIp, sono pertinenziali della funzione principale. Nel caso che, dove ammesso, le stesse funzioni vengano realizzate autonomamente nell’ambito degli ambiti D, non essendo pertinenziali di un insediamento produttivo localizzato sullo stesso lotto, vengono computate come SIp divenendo esse stesse funzione principale, con esclusione dal computo delle relative funzioni sopra elencate.*

*Nel caso di ciminiera, silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.*

*La SIp massima realizzabile indicata per ciascuna zona è riferita alla superficie zonale nel caso di interventi soggetti alla preventiva formazione di un Piano attuativo obbligatorio e a quella fondiaria negli altri casi.*

*Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.*

*Sono vietate le attività produttive ritenute nocive dagli organi competenti;*

*Le attività di cui sopra, eventualmente presenti nell’ambito del territorio comunale alla data di adozione del PRG, sono confermate come temporaneamente compatibili e assoggettate alla semplice manutenzione ordinaria in attesa del loro trasferimento indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.*

*Nelle zone produttive almeno il 20% dell’area scoperta del lotto relativo all’intervento edificatorio, comprese le fasce di rispetto stradale eventualmente in esso ricadenti, deve essere destinato a verde con piante d’alto fusto, al fine di costituire*



fasce di mitigazione.

Salvo specifiche indicazioni, gli insediamenti produttivi, esistenti o nuovi, possono destinare una quota di superficie per attività commerciali complementari o accessorie alle attività produttive presenti fino alle dimensioni previste per gli esercizi di vendita di vicinato a cui sono equiparate; tale destinazione non comporta cambio di destinazione d'uso ed è pertinenziale dell'attività produttiva.

#### Art.45 - Ambiti produttivi esistenti (D)

Negli ambiti produttivi edificati le operazioni edilizie sempre consentite sono quelle elencate all'art.27 della LR.n.12/2005 comma 1 alle lettere a, b, c, d, e, mentre gli interventi previsti alla lettera f riguardano unicamente i casi d'obbligo di un Piano attuativo per gli ambiti di recupero contraddistinti dalla sigla ARP.

Le operazioni edilizie suddette sono ammesse nei limiti delle quantità di seguito indicate, salvo eventuali casi di Ambiti di recupero ARP dove gli indici massimi sono definiti da una norma d'ambito specifica contenuta nell'art.46.

Nel caso di interventi edilizi che non prevedano la redazione di un Piano attuativo, gli indici massimi sono i seguenti:

- Superficie lorda di pavimento (Slp)                      0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inclusa la porzione residenziale
- H massima    10,00 m
- Rapporto di copertura (Rc)                                      70%

La soglia minima di Slp di cui disporre per l'attuazione dell'intervento, sarà il 90% di quella complessiva.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del previgente PRG, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di Slp sopracitato, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 20% rispetto alla Slp esistente.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di Rc e H sopracitati, la sostituzione e la ristrutturazione possono avvenire mantenendo le quantità esistenti, fatto salvo il raggiungimento degli indici sopra indicati eventualmente non ancora saturati e senza aumento delle altre quantità.

Per l'ambito produttivo esistente in via Calvi, individuato con apposito segno grafico sulla tavola C3S, è ammessa l'altezza massima di 10,50 m per la sola porzione di edificio in angolo nord-ovest corrispondente agli uffici esistenti al piano superiore."

## ARTICOLO 22    AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA O COMMERCIALE

### 22.1    Destinazioni d'uso

a.    Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- C1      Esercizio di vicinato
- C2      Media struttura di vendita
- C5      Commercio all'ingrosso
- C6      Vendita della propria produzione
- C8      Vendita di merci ingombranti
- C9      Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- D3      Uffici/Studi professionali



- b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:
- B1 Strutture ricettive alberghiere
  - B2 Ostelli della gioventù
  - B4 Aree di sosta
  - D\* Il rimessaggio di veicoli ricreativi (camper e caravan) e degli autoveicoli in genere, nonché le relative officine per i servizi di assistenza e riparazione dei veicoli
  - D2 Artigianato di servizio
  - AC1 Attrezzature civiche e amministrative
  - AC1.1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
  - AC2 Attrezzature sociali
  - AC 3 Attrezzature culturali
  - ASC Attrezzature scolastiche
  - ST Servizi e impianti tecnologici
  - P Parcheggi
  - AC4 Attrezzature sanitarie
  - ASP Aree e attrezzature sportive
  - AC5 Attrezzature per servizi generali
  - AV Spazi aperti e aree verdi

Solo per le attività D\* si esclude dal calcolo della superficie coperta, della superficie lorda e dalle distanze, le coperture/tettoie amovibili, per veicoli, in acciaio, con telo in PVC o analogo, nel limite massimo del 30 % della superficie scoperta. Le suddette coperture possono essere realizzate solo a seguito dell'approvazione di un progetto per la compatibilità ambientale/paesaggistica e della sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo per la rimozione delle coperture alla cessazione dell'attività in essere.

- c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.
- d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 22.2 Indici e parametri

- SL: esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 02/12/2021);
- SCOP: esistente + 20% ampliamento;
- H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche);
- Indice di Permeabilità Fondiaria = superficie permeabile a verde profondo: 15%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL in ampliamento (da destinare ad aree per la mitigazione



ambientale);

- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

22.3 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m<sup>2</sup> SL (da destinare ad aree per la mitigazione ambientale)

- l'altezza massima per i nuovi edifici è di 7,50 m;

le pensiline con profondità fino a 3,00 m sono escluse dal calcolo delle superfici lorde e coperte (in deroga a quanto previsto al punto 8 delle definizioni tecniche uniformi).

22.4 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda agli articoli precedenti.

Per l'Ambito individuato con \* è possibile un ampliamento massimo di SL pari a 500,00 m<sup>2</sup> in sostituzione delle attuali tettoie che devono essere demolite. Si consente anche la chiusura del terrazzo al piano rialzato per ampliare l'area espositiva. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

## ARTICOLO 23 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE (AR) E DEI PROGETTI SPECIALI (PS)

23.1 Gli Ambiti di Rigenerazione individuano edifici e spazi aperti per i quali è previsto un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, da svolgersi nell'interesse collettivo, con finalità di recupero e miglioramento dello stato di degrado o di offerta di servizi, nonché al miglioramento della qualità di vita insediativa.

I Progetti Speciali sono relativi a spazi che per strategicità o parametri dimensionali non possono essere paragonati agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano ma che per caratteristiche paesaggistiche, di destinazione e di percezione sociale rappresentano elementi di rilievo nell'insieme delle trasformazioni del Piano di Governo del Territorio.

23.2 Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione i contenuti generali delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di rigenerazione AR e dei progetti speciali PS è sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione senza attivazione della procedura del Piano Attuativo.



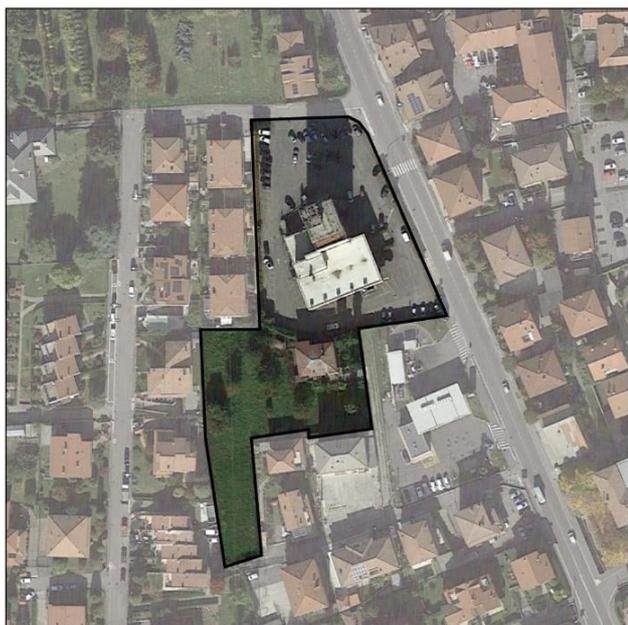
- 23.3 La superficie territoriale indicata nelle schede e, ove previsto, il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
- 23.4 Le planimetrie allegare visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni comparto, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesaggistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.
- 23.5 Dovranno essere recepite le indicazioni e le prescrizioni in merito alle eventuali misure di mitigazione individuate dallo Studio di Incidenza redatto dal Dott. For. Eugenio Mortini nel capitolo 6.2 "*Fattori di possibile incidenza sul Sito, livello di significatività delle incidenze e misure di mitigazione – previsioni di trasformazione*", allegato al presente PGT.



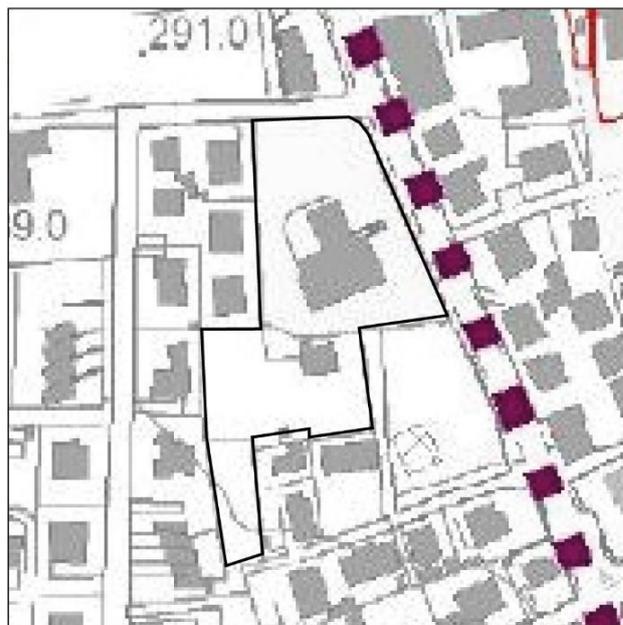
## AMBITO DI RIGENERAZIONE 1 | AR1 | EX EMILIANO

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito commerciale si edifica una media struttura di vendita, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## AMBITO DI RIGENERAZIONE 1 | AR1 | EX EMILIANO

**A Superficie territoriale:** 7.612 m<sup>2</sup>

Le destinazioni, i parametri urbanistici, le modalità e i criteri d'intervento sono definiti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 05/03/2024 -Adozione piano attuativo in variante al piano di governo del territorio vigente. Realizzazione di una media struttura di vendita in ambito residenziale B2 e ambito del terziario di riconversione art. 10, "ex ristorante/albergo Emiliano"-.

Le prescrizioni che seguono acquistano valore qualora non venga approvato il PA di cui alla delibera sopra richiamata.

### B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AV Spazi aperto e aree verdi

P Parcheggi

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

D2 Artigianato di servizio

**D3 Uffici/studi professionali**

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C Indici e parametri**

- SL 2.150 m<sup>2</sup> di MSV
- Altezza dell'edificio come da progetto (max 1 piano commerciale)
- Rapporto di copertura come da progetto

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

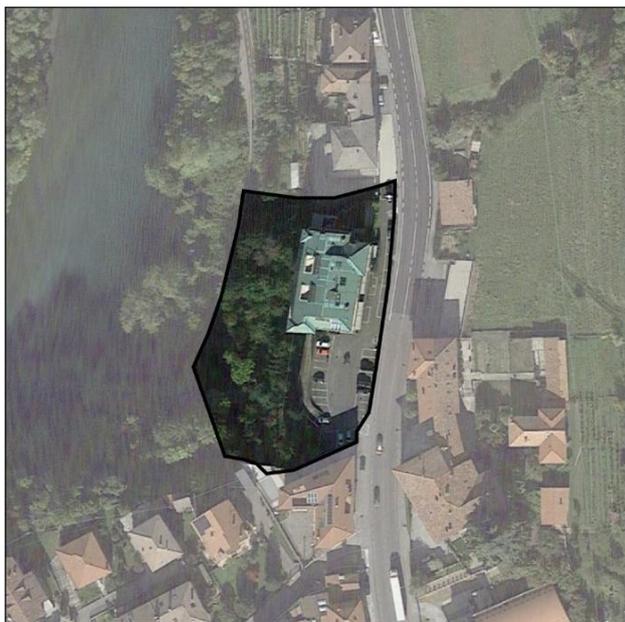
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- Sarà da cedere all'amministrazione comunale la "fascia di adeguamento stradale" prevista in fregio alla statale S.S. 470 (vedi tavola PR02 – T3 regime dei suoli) per una larghezza minima di 2,50 m;
- In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3 μ T.



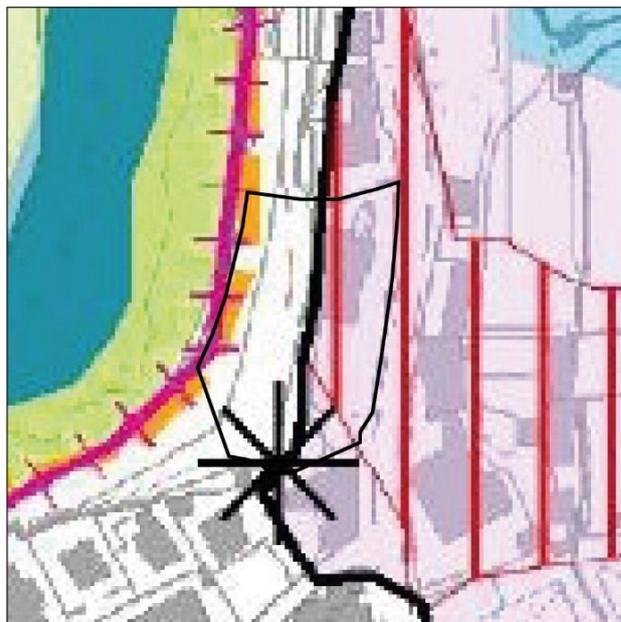
## AMBITO DI RIGENERAZIONE 2 | AR2 | VENTOLOSA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana. L'ambito commerciale/ricettivo si amplia per consentire un adeguamento delle richieste turistiche; il progetto si attuerà nel rispetto di principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## AMBITO DI RIGENERAZIONE 2 | AR2 | VENTOLOSA

**A** Superficie territoriale: 3.998 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperto e aree verdi

P Parcheggi

ST Servizi e impianti tecnologici

2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del PCC con ampliamento dei piani seminterrati a fianco della struttura esistente
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PCC
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

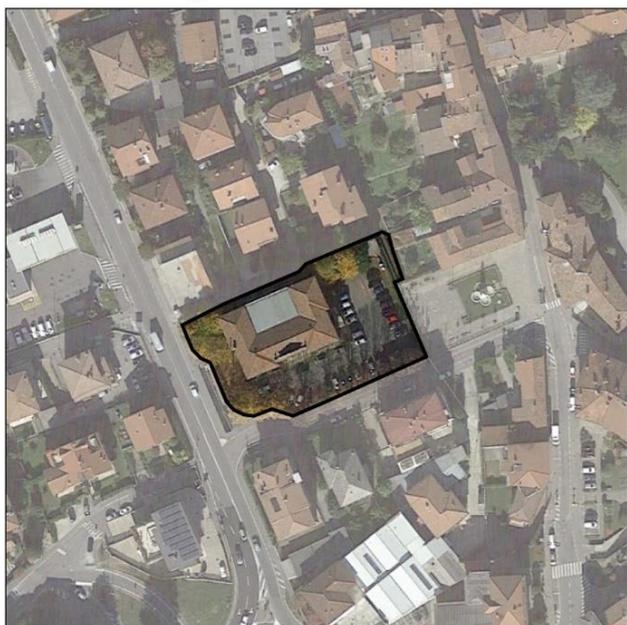
- In sede di PCC, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- Si prescrive l'adeguamento quantitativo dei posti auto pertinenziali e un progetto degli spazi aperti adeguato alla nuova proposta;



### AMBITO DI RIGENERAZIONE 3 | AR3 | EX SCUOLA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito a carattere e destinazione pubblica (ex scuola) si prevede un intervento a prevalente destinazione di servizi pubblici, edilizia residenziale pubblica senza escludere, in quota parte la previsione di strutture turistico ricettive accessibili, oltre a pubblici esercizi che possano articolare le funzioni ammesse e previste e vitalizzare il luogo. Impliciti sono i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### AMBITO DI RIGENERAZIONE 3 | AR3 | EX SCUOLA

**A** Superficie territoriale: 2.803 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo



- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/studi professionali
- AC4 Attrezzature sanitarie
- AC5 Attrezzature per servizi generali
- ERP Servizi di edilizia sociale
- ASC Attrezzature scolastiche
- ASP Aree e attrezzature sportive
- AV Spazi aperti e aree verdi
- P Parcheggi
- ST Servizi e impianti tecnologici

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

#### C Indici e parametri

- SL esistente +20%
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto

#### D Modalità di intervento

- Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata.

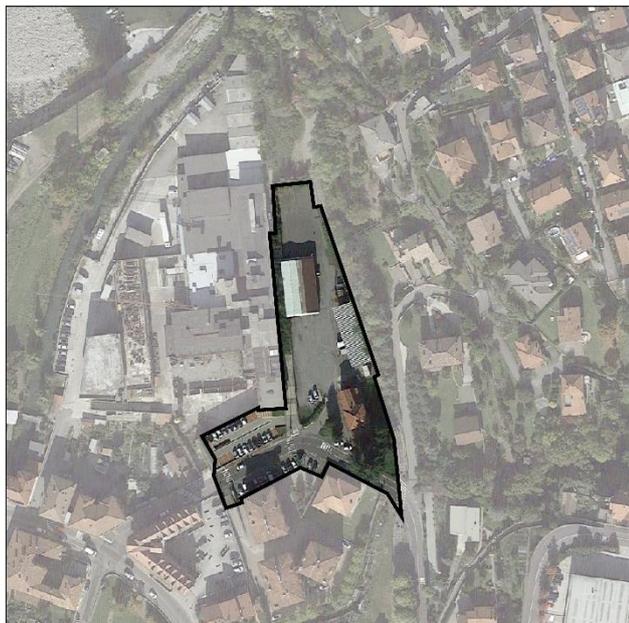
#### E Criteri di intervento

- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia come da DPR 380/2001;
- Sarà fondamentale garantire la porosità dell'ambito con l'inserimento di percorsi ciclo pedonali.

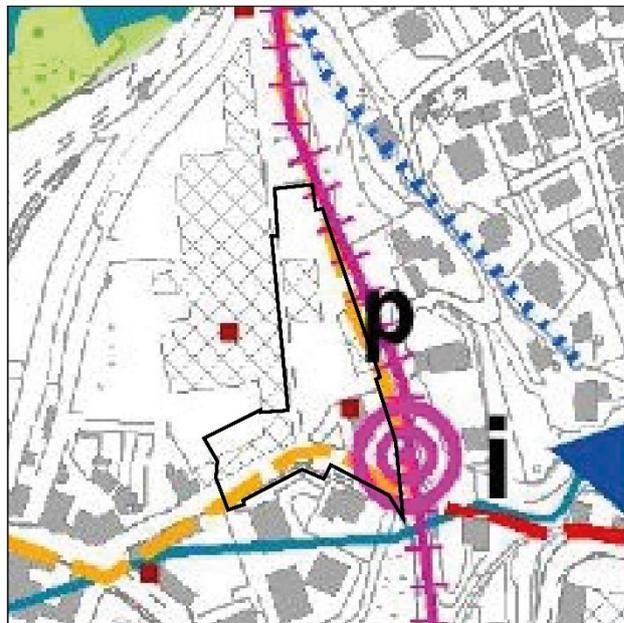
## PROGETTO SPECIALE 1 | PS1 | STAZIONE CAPOLINEA

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana. Il progetto, a cura di TEB, prevede la riqualificazione della stazione della Tramvia Elettrica Bergamasca della valle Brembana, oltre che la sistemazione degli spazi aperti limitrofi.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 1 | PS1 | STAZIONE CAPOLINEA

A Superficie territoriale: 6.606 m<sup>2</sup>

### B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

AC5 Attrezzature per servizi generali

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

ST Servizi e impianti tecnologici

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C Indici e parametri**

- SL secondo i contenuti del progetto
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica.

**E Criteri di intervento**

- Si prescrive una conferenza di servizi per la verifica dell'inserimento urbanistico in sinergia con gli interventi comunali e le previsioni del PGT 2024 in merito ai posti auto, alla viabilità pesante, alla mobilità dolce e agli spazi aperti di prossimità.



## PROGETTO SPECIALE 2 | PS2 | FERMATA MAZZI

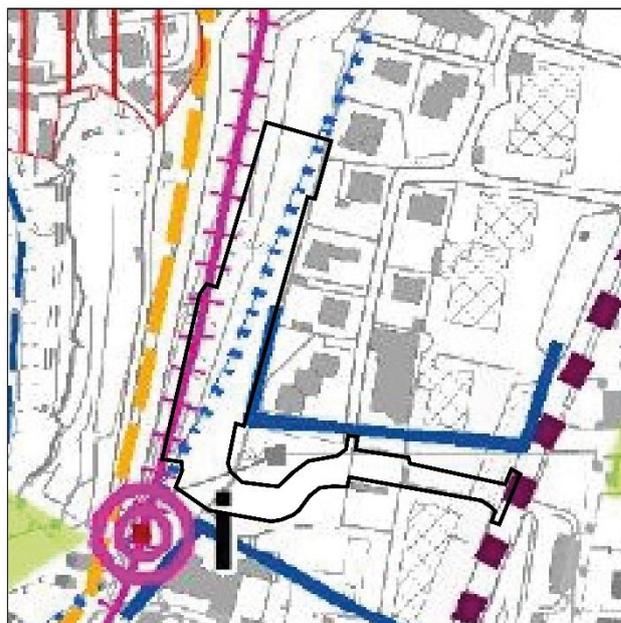
Si tratta dell'intervento di insediamento di una fermata della nuova linea su ferro BG-Villa d'Almè.

Il progetto, a cura di TEB, prevede la realizzazione dell'area per la nuova stazione della Tramvia Elettrica Bergamasca della valle Brembana e delle opere a contorno.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 2 | PS2 | FERMATA MAZZI

**A** Superficie territoriale: 7.563 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

AC5 Attrezzature per servizi generali

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

ST Servizi e impianti tecnologici

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C Indici e parametri**

- SL secondo i contenuti del progetto
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica;
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;

**E Criteri di intervento**

- Si prescrive una conferenza di servizi per la verifica dell'inserimento urbanistico in sinergia con gli interventi comunali e le previsioni del PGT 2024 in merito ai posti auto, alla viabilità pesante, alla mobilità dolce e agli spazi aperti di prossimità;
- In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$  T.



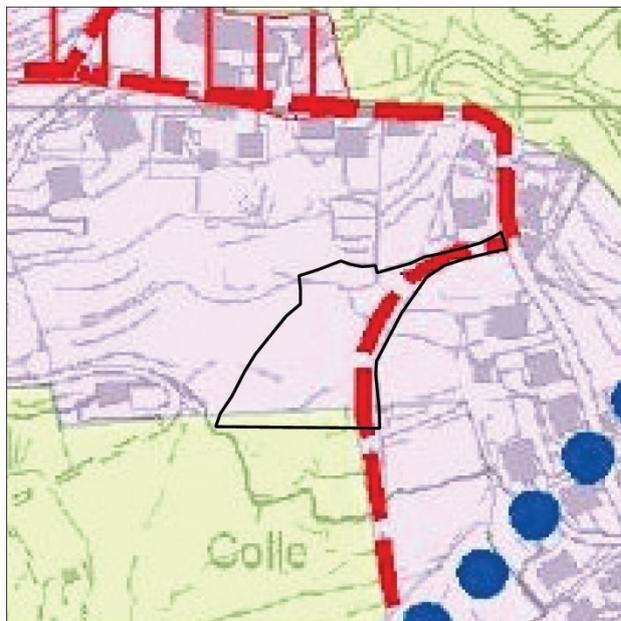
## PROGETTO SPECIALE 3 | PS3 | VIA S. MAURO 1

Si tratta di una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### PROGETTO SPECIALE 3 - VIA S. MAURO 1 - PS3

**A** Superficie territoriale: 3.457 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 700 m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;



- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC

#### **D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

#### **E Criteri di intervento**

- Si fa obbligo di produrre un progetto paesaggistico contemporaneamente al PCC;
- Sarà da prevedere uno studio di fattibilità per un percorso ciclopedonale che possa connettere l'ambito a via Gaggio;
- Sarà da prevedere un'area per parcheggio pubblico che possa assorbire il pregresso della zona.



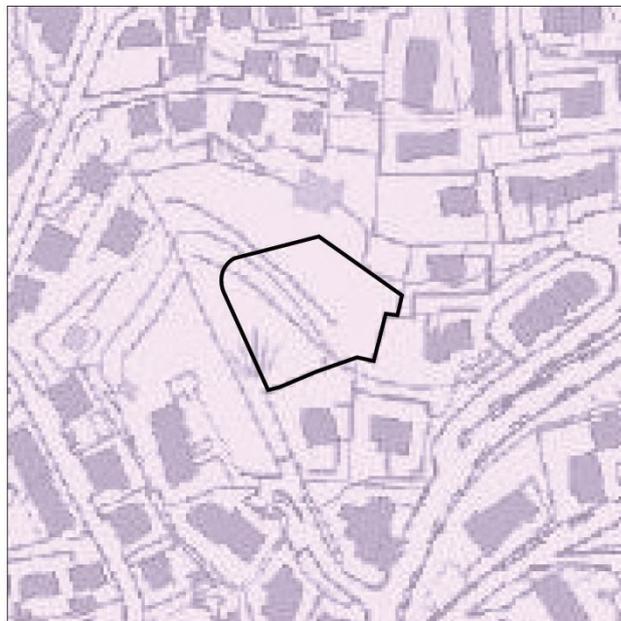
## PROGETTO SPECIALE 4 | PS4 | VIA MARIO CAPELLI

Si tratta di un intervento di nuova edificazione con bilancio del consumo di suolo positivo. Viene ridimensionata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 4 | PS4 | VIA MARIO CAPELLI

**A** Superficie territoriale: 2.356 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 500 m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;



- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

- Si fa obbligo di produrre un progetto paesaggistico contemporaneamente al PCC;
- Sarà da prevedere un'area per parcheggio pubblico a ovest dell'ambito e un'area a verde pubblico;
- Su prescrive di evitare muri di sopraelevazione di contenimento terra.



## PROGETTO SPECIALE 5 | PS5 | VIA GHIAIE/GHETTO

Si tratta di un piccolo intervento a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 5 | PS5 | VIA GHIAIE/GHETTO

**A** Superficie territoriale: 1.643 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 500 m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2/3 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m oppure 3 piani



- Rapporto di copertura residenziali;  
secondo i contenuti del PCC
  
- D Modalità di intervento**
- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.
  
- E Criteri di intervento**
- Si fa obbligo di produrre un progetto paesaggistico contemporaneamente al PCC;
- Sarà da prevedere un'area per parcheggio pubblico.



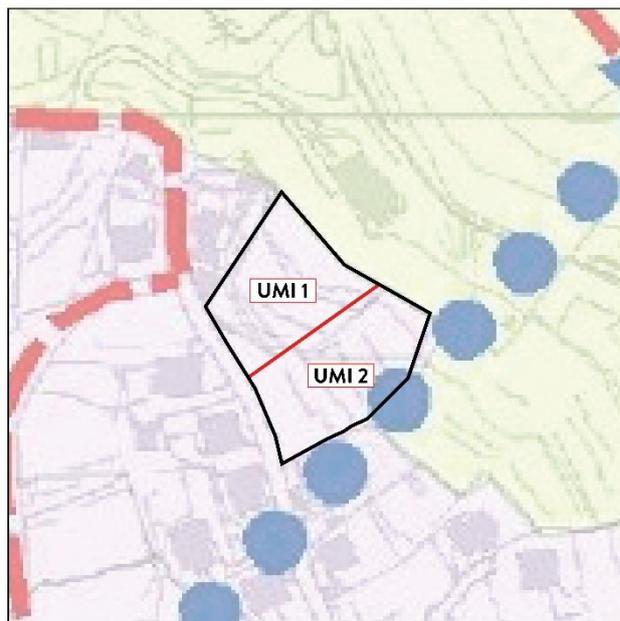
## PROGETTO SPECIALE 6 | PS6 | VIA S. MAURO 2

Si tratta di un intervento di nuova edificazione con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, con principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica. L'intervento viene previsto in due unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 6 | PS6 | VIA S. MAURO 2

**A** Superficie territoriale: 3.707 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 500 m<sup>2</sup>: UMI 1 250 m<sup>2</sup> | UMI 2.250 m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se



- Rapporto di copertura in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;  
secondo i contenuti del PCC
- D Modalità di intervento**
- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
  - Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
  - In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.
- E Criteri di intervento**
- Si fa obbligo di produrre un progetto paesaggistico contemporaneamente al PCC;
  - Le unità minime di intervento possono essere attuate in tempi differenti ma si rende prescrittivo un progetto preliminare unitario dell'ambito (masterplan);
  - Sarà da prevedere un'area per parcheggio pubblico su Via S. Mauro.



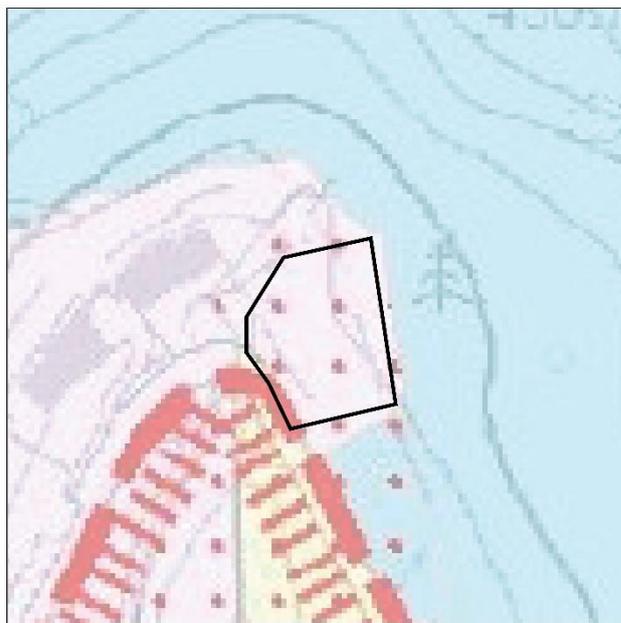
## PROGETTO SPECIALE 7 | PS7 | VIA FORESTO I

Si tratta di un intervento di completamento del tessuto edilizio. In luogo di un ambito agricolo, si prevede un intervento puntuale a destinazione residenziale, da realizzarsi secondo i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 7 | PS7 | VIA FORESTO I

**A** Superficie territoriale: 1.429 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 250 m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2 piani | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza)



- Rapporto di copertura con altezza interna netta inferiore a 2,40 m;  
secondo i contenuti del PCC
- D Modalità di intervento**
- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
  - Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
  - In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.
- E Criteri di intervento**
- Si fa obbligo di produrre un progetto paesaggistico contemporaneamente al PCC.



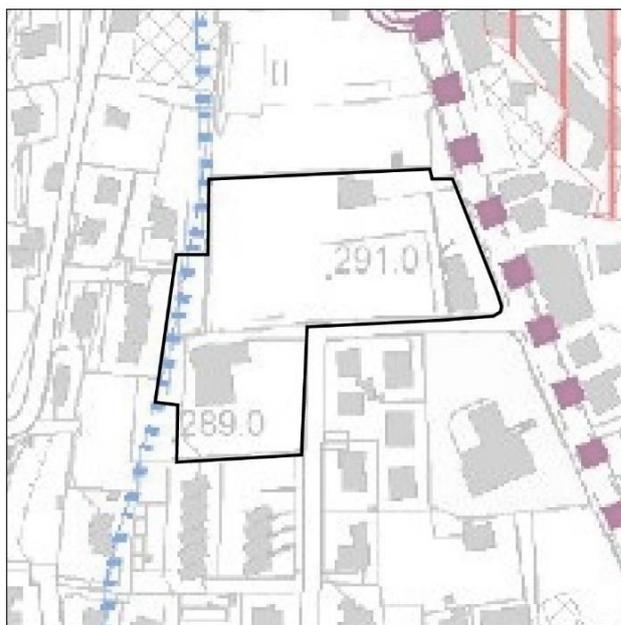
## PROGETTO SPECIALE 8 | PS8 | VIA CAMPIUS

Si tratta di un intervento con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, dove i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica sono un prerequisito. L'intervento può essere costruito anche prevedendo più unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 8 | PS8 | VIA CAMPIUS

**A** Superficie territoriale: 11.185 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2/3 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se



- Rapporto di copertura in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m oppure 3 piani residenziali; secondo i contenuti del PCC
- D Modalità di intervento**
- Gli interventi sono assoggettati a singoli permessi di costruire convenzionati in funzione delle proprietà fondiarie;
  - Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
  - In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.
- E Criteri di intervento**
- Sarà da cedere all'amministrazione comunale la "fascia di adeguamento stradale" prevista in fregio alla statale S.S. 470 (vedi tavola PR02 – T3 regime dei suoli) per una larghezza minima di 2,50 m; si specifica che la superficie relativa alla fascia di adeguamento produce indice di edificabilità fondiaria;
  - Sarà fondamentale garantire la porosità dell'ambito con l'inserimento di percorsi ciclo pedonali il cui tracciato sarà da verificare con l'Amministrazione Comunale;
  - In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$  T.



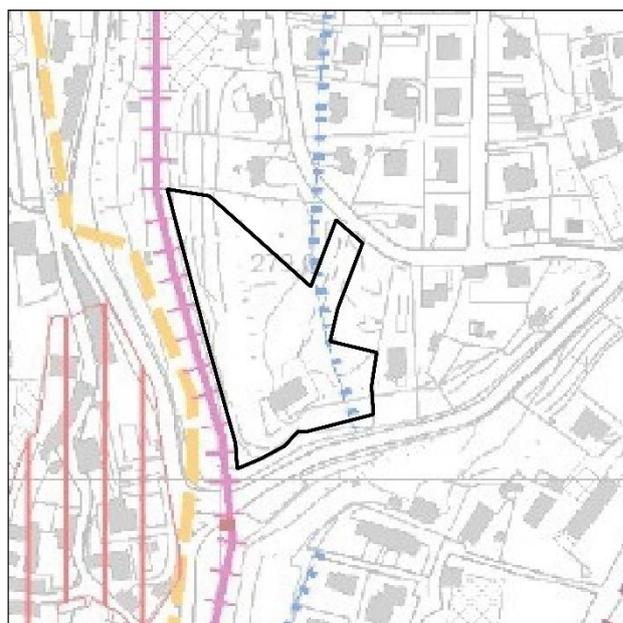
## PROGETTO SPECIALE 9 | PS9 | VIA BELOTTI

Si tratta di un intervento con bilancio del consumo di suolo pari a zero. Viene confermata una previsione urbanistica a destinazione residenziale, dove i principi di sostenibilità ambientale, ecologica e paesaggistica sono un prerequisito. L'intervento può essere costruito anche prevedendo più unità minime di intervento per consentirne l'attuazione.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 9 | PS9 | VIA BELOTTI

**A** Superficie territoriale: 10.152 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Altezza dell'edificio 2/3 piani residenziali | Max 10,00 m per 2 piani residenziali e un eventuale



piano ad uso esclusivamente accessorio al piano terra (o seminterrato se in pendenza) con altezza interna netta inferiore a 2,40 m oppure 3 piani residenziali;

- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC

#### **D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a singoli permessi di costruire convenzionati in funzione delle proprietà fondiarie;
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore (parco dei Colli di Bergamo), al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

#### **E Criteri di intervento**

- Sarà fondamentale garantire la porosità dell'ambito con l'inserimento di percorsi ciclo pedonali il cui tracciato sarà da verificare con l'Amministrazione Comunale.



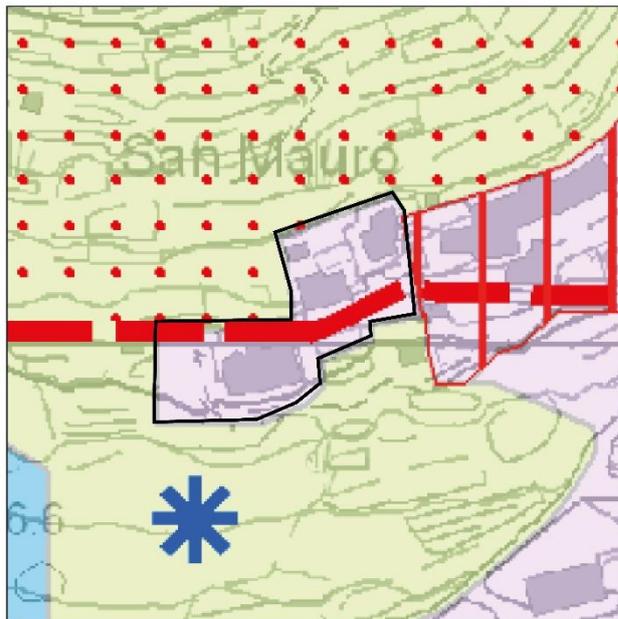
## PROGETTO SPECIALE 10 | PS10 | VIERETTA

Si tratta di un intervento di consolidamento dello stato di fatto con la possibilità di interventi edilizi come da DPR 380/2001 art.3 con la specifica che ogni intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## PROGETTO SPECIALE 10 | PS10 | VIERETTA

**A** Superficie territoriale: 3.240 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali



P Parcheggi

AV Spazi aperti e aree verdi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C Indici e parametri**

- SL come esistente
- Altezza dell'edificio come esistente
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a singoli permessi di costruire convenzionati;
- Nei singoli PCC sarà da prevedere quale standard minimo, la cessione dell'area necessaria all'adeguamento della strada comunale esistente e, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle relative opere.



## PARTE 3 PIANO DEI SERVIZI

### ARTICOLO 24 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

- 24.1 Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 24.2 Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della L.R.12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- 24.3 Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della L.R.12/05, che specifica la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
- 24.4 All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con PCC le aree pre-identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio impartite dalle singole schede dei comparti.

### ARTICOLO 25 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

- 25.1 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
- 25.2 Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.



25.3 Gli indici e parametri edilizi di seguito riportati si applicano alle sole attrezzature a servizi identificate sulle tavole grafiche in modo areale, previa verifica di coerenza con il Piano delle Regole; in caso di contrasto quest'ultimo prevale. Per i servizi pubblici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina particolareggiata delle presenti norme.

a. AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, esistenti o previste, pubbliche o private, di diversa natura. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso, interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono suddivise in:

- AC1 attrezzature civiche e amministrative (sedi di destinazioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, sedi di Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza ecc.);
- AC2 attrezzature sociali (centri di quartiere, sedi di associazioni, circoli vari, asili nido, pensionati per anziani);
- AC3 attrezzature culturali (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti, cinematografi, teatri, locali di spettacolo);
- AC4 attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo ecc.);
- AC5 attrezzature generali (piazzola ecologica, cimiteri ecc.);
- ASC attrezzature scolastiche dell'obbligo (scuola primaria, secondaria di primo livello, scuole medie inferiori) e per attrezzature scolastiche di ordine superiore;
- AR attrezzature religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali). Fatte salve specifiche previsioni di Piano sono compatibili le sole attrezzature religiose esistenti (e loro eventuali ampliamenti) alla data di approvazione della presente variante.
- ASP aree e attrezzature sportive
- AV spazi aperti e aree verdi
- P parcheggi
- ST spazi per attrezzature tecnologiche

b. PARAMETRI URBANISTICI PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e ricostruzione della SL preesistente compreso un aumento del 20%; sono altresì ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e degli insediamenti nel loro complesso che dovranno essere contenuti nei limiti delle effettive e documentate esigenze di funzionalità e comunque nei limiti del 20% della SL esistente.

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, superfici di vendita inferiori a 150,00 m<sup>2</sup>.



Per le nuove edificazioni i parametri urbanistici sono i seguenti (salvo deroga per comprovate esigenze):

Indice edificabilità Fondiaria minima (IF):	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di copertura (IC):	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza dell'edificio:	8,50 m

c. AREE RISERVATE A REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI (ST)

Sono le zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intero territorio urbanizzato, quali centrali e cabine elettriche, telefoniche ed idriche; impianti e manufatti per l'erogazione del gas e dell'acqua, depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per la nettezza urbana, ecc.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indici e parametri

Indice edificabilità Fondiaria minima (IF):	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di copertura (IC):	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza dell'edificio:	12,00 m

## ARTICOLO 26 SERVIZI ABITATIVI

26.1 Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, la "residenza sociale" (L.R. 6/2016 e s.m.i.) intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale; tali immobili dovranno essere asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso;

26.2 L'insediamento di tali destinazioni/funzioni è sempre compatibile con la residenza e sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all'approvazione delle presenti norme.

## ARTICOLO 27 FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI

27.1 È ammessa senza limiti percentuali l'intercambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi precedentemente individuati e nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 art.9 c. 15.



27.2 Ai sensi dell'art. 72 L.R. 12/2005, le aree che accolgono o che sono destinate alle attrezzature religiose, come definite all'art. 71 della stessa, sono specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della stessa L.R.; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa.

## ARTICOLO 28 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

28.1 La cartografia del piano individua in accordo con il PGTU, con apposita simbologia grafica la viabilità esistente, sia pubblica, di uso pubblico o privata nonché i tratti di viabilità in previsione.

28.2 Le indicazioni relative alla viabilità di previsione contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo.

28.3 Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le eventuali indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

## ARTICOLO 29 STANDARD URBANISTICI

29.1 Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

29.2 Le quote di standard urbanistici di cui ai successivi capoversi sono dovute per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (PA), permessi per costruire convenzionati (PCC) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso comportanti incremento del peso insediativo.

29.3 Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di superficie pro-capite pari a 50 m<sup>2</sup>/abitante.

29.4 Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - Residenziale                  | 26,50 m <sup>2</sup> /ab                   |
| - Terziaria                     | 100% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi) |
| - Produttiva e direzionale:     |  |
| - Produttiva                    | 10% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)  |
| - Direzionale per la produzione | 10 % SL (di cui almeno il 50% a parcheggi) |



- Commerciale:
- Esercizi di vicinato interni ai NAF 0% SL;
- Esercizi di vicinato 10% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
- Pubblici esercizi interni ai NAF 0% SL
- Pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi e simili) 150% SL (di cui almeno il 75% a parcheggi)
- Medie strutture di vendita (SV < 600 m<sup>2</sup>) 130% SL (di cui almeno il 100% a parcheggi)
- Medie strutture di vendita (SV > 600 m<sup>2</sup>) 130% SL (di cui almeno il 100% a parcheggi)
- Commercio all'ingrosso 10% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
- Commercio all'ingrosso cash & carry 100 % SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
- Agricola 0% SL
- Servizi pubblici:
- Privati 100% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
- Convenzionati all'uso pubblico 50% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
- Di proprietà pubblica 0% SL

29.5 I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa, là dove non espressamente prescritto nelle singole schede, assumono valore di indirizzo sia nella localizzazione che nella consistenza in termini di superficie e potranno pertanto essere meglio determinati in sede di presentazione degli strumenti attuativi.

29.6 Salvo per i casi espressamente indicati come prescrittivi all'interno delle schede dei comparti di trasformazione, per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (PA), permessi per costruire convenzionati (PCC) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso comportanti incremento del peso insediativo è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree a standard.

## ARTICOLO 30 DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

30.1 Il criterio connesso allo "standard urbanistico di qualità" di cui al presente articolo riguardano una forma di compensazione, mediante l'utilizzo delle risorse aggiuntive, ottenuta dalla redistribuzione di parte dei benefici, connessi all'incremento della rendita immobiliare concessa dal piano e derivante dagli interventi di trasformazione, per la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale con ricaduta sulla collettività.



- 30.2 Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è di norma suddiviso in misura pari al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:
- In versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
  - Cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - Realizzazione di opere pubbliche in generale.
- 30.3 Lo standard urbanistico di qualità è dovuto per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonché per le procedure di specifica variante urbanistica attivate successivamente all'approvazione delle presenti.
- 30.4 La Giunta Comunale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni, dei servizi da erogare e di un business-plan relativo alle operazioni in corso, potrà rivedere l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.



## PARTE 4 DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO 01 PROGETTO DI PIANO

#### ARTICOLO 31 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 31.1 Le disposizioni del Documento di Piano si attuano mediante pianificazione intermedia ovvero mediante Piani Attuativi o Piani equipollenti. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
- 31.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.
- 31.3 Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, le disposizioni contenute nel progetto di REC assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione soggette a Pianificazione attuativa.

#### ARTICOLO 32 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 32.1 Il DdP individua gli ambiti di trasformazione, definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si realizzano mediante piano attuativo.
- 32.2 Gli ambiti di trasformazione sono soggetti a perequazione urbanistica; i proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

#### ARTICOLO 33 STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

- 33.1 Ai fini di una migliore caratterizzazione ecologica delle aree di trasformazione previste dal PGT e a tutte le trasformazioni territoriali comportanti la perdita di suolo agricolo o naturale dovrà essere applicato il metodo regionale STRAIN (STudio interdisciplinare sui RAporti tra protezione della natura ed INfrastrutture) approvato con DDG 4517 Qualità dell'Ambiente del 7.05.2007. L'obiettivo che ci si pone è quello di una quantificazione delle aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente da parte di infrastrutture di nuova realizzazione. Nel processo multifunzionale di bilanciamento dei danni alle Unità ambientali prodotti da nuove trasformazioni del suolo, l'obiettivo prioritario è costituito dalla ricostruzione delle tipologie di Unità ambientali e dei loro complessi danneggiati.



33.2 Per le specifiche in tema di applicazione del metodo di cui al comma 1 si rimanda all'allegato 3 alle presenti norme denominato "stima del valore ecologico delle aree di trasformazione".

#### ARTICOLO 34 SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

34.1 La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato, ove presente, dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumono valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione AT è sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come specificato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione senza attivazione della procedura del Piano Attuativo.

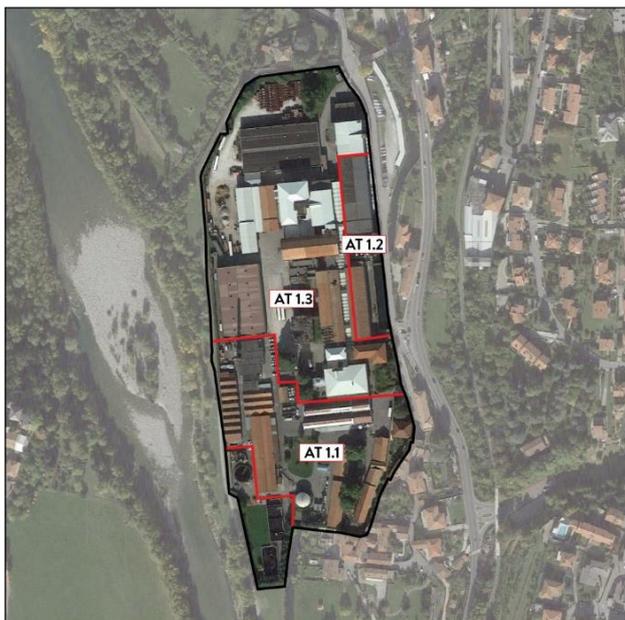
34.2 Dovranno essere recepite le indicazioni e le prescrizioni in merito alle eventuali misure di mitigazione individuate dallo Studio di Incidenza redatto dal Dott. For. Eugenio Mortini nel capitolo 6.2 "Fattori di possibile incidenza sul Sito, livello di significatività delle incidenze e misure di mitigazione – previsioni di trasformazione", allegato al presente PGT.



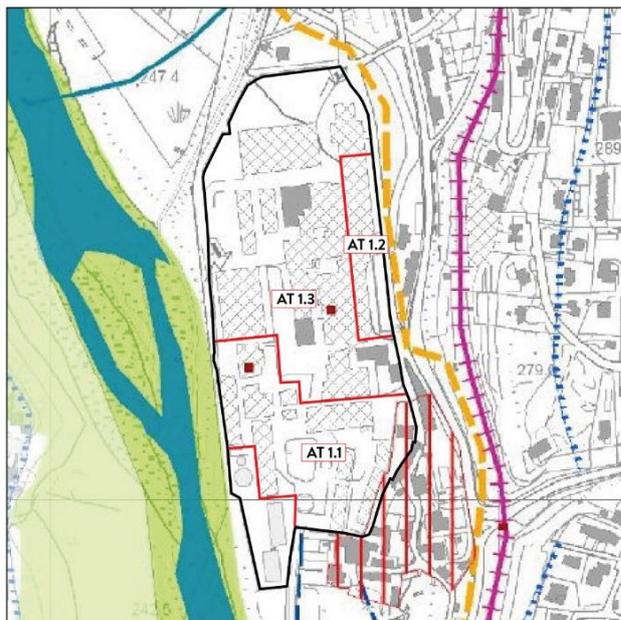
## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | GHIAIE

È un intervento di rigenerazione urbana nell'ambito del vecchio recinto industriale del linificio, oggi smembrato in tre proprietà differenti. L'ipotesi è quella di un progetto contemporaneo dove, attraverso l'attuazione di principi di sostenibilità ambientale, di transizione ecologica e paesaggistica possa prevalere non una destinazione singola ma una mixità di funzioni.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | DYEBERG | UMI 1.1

**A** Superficie territoriale: 17.600 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali



- AC5 Attrezzature per servizi generali  
 ASP Aree e attrezzature sportive  
 AV Spazi aperti e aree verdi  
 P Parcheggi  
 ST Servizi e impianti tecnologici

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

### C Indici e parametri

- SL esistente +10%
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PA
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA

### D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005)
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

### E Criteri di intervento

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR;
- In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$  T.


**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | LINIFICIO | UMI 1.2**

**A** Superficie territoriale: 5.043 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

AC5 Attrezzature per servizi generali

ASC Attrezzature scolastiche

ASP Aree e attrezzature sportive

P Parcheggi

ST Servizi e impianti tecnologici

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del PA

- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PA

- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA

**D** Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005)

- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;

- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR;
- In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$  T.


**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | EX FILATOIO | UMI 1.3**

**A** Superficie territoriale: 38.415 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita (è prevista una sola media struttura tra la AT1, la AT3 e la AT4; Il criterio di insediamento è temporale)

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC2 Attrezzature sociali

AC3 Attrezzature culturali

AC4 Attrezzature sanitarie

ERP Servizi di edilizia sociale

ASC Attrezzature scolastiche

ASP Aree e attrezzature sportive

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C** Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del PA

- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PA

- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR;
- In merito agli elettrodotti, nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione, meglio note come proiezioni a suolo delle fasce di rispetto, o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione valutandone l'eventuale interferenza con le relative DPA e tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$  T.



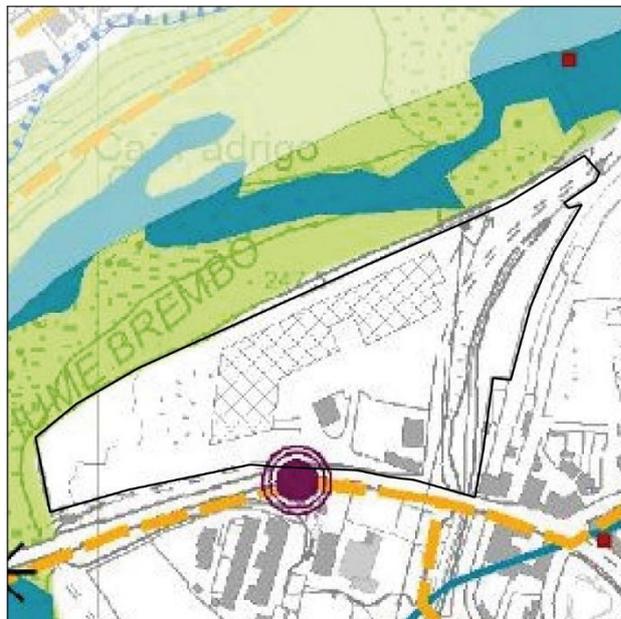
## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 | OROBICA

Si tratta di un intervento di riconfigurazione volumetrica del comparto produttivo con spostamento di volumi e realizzazione di un'area a parcheggi in fregio al canale

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 | OROBICA

**A** Superficie territoriale: 25.472 m<sup>2</sup>

**B** Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D1.1 Logistica e autotrasporti

D2 Artigianato di servizio

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

AC5 Attrezzature per servizi generali

AV Spazi aperti e aree verdi

P Parcheggi

ST Servizi e Impianti Tecnologici

3. È possibile insediare 1 esercizio di vicinato oltre a quanto già presente nell'ambito. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

**C Indici e parametri**

- SL come esistente +10%
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PA
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA

**D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

**E Criteri di intervento**

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- Qualunque intervento all'interno dell'area dovrà tenere conto della necessità di predisporre adeguate mitigazioni ambientali;
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR.



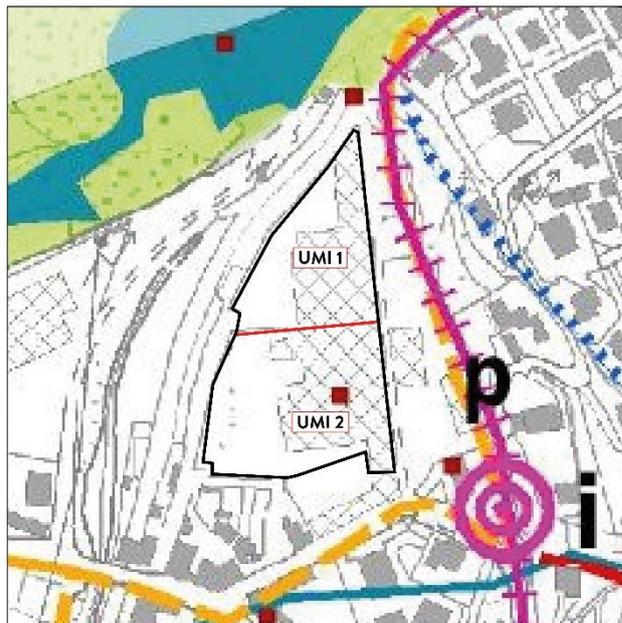
### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | EX ITALCEMENTI

Si tratta di un intervento di rigenerazione urbana con bilancio del consumo di suolo pari a zero. In luogo di un ambito industriale/produttivo si prevede un nuovo scenario legato al progetto TEB: le destinazioni possono essere strutture di vendita, attrezzature ricettive, ambiti terziari e servizi, anche sportivi; non si esclude la residenza per la creazione di un polo misto, presidiato e fruibile da tutti.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



### AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | EX ITALCEMENTI

A Superficie territoriale: 10.551 m<sup>2</sup>

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita (è prevista una sola media struttura tra la AT1, la AT3 e la AT4; Il criterio di insediamento è temporale)

C5 Commercio all'ingrosso

C6 Esercizio di spaccio aziendale

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze



- D2 Artigianato di servizio
- D3 Uffici/studi professionali
- AC1 Attrezzature civiche e amministrative
- AC2 Attrezzature sociali
- AC3 Attrezzature culturali
- AC5 Attrezzature per servizi generali
- ERP Servizi di edilizia sociale
- ASC Attrezzature scolastiche
- ASP Aree e attrezzature sportive
- AV Spazi aperti e aree verdi
- P Parcheggi
- ST Servizi e impianti tecnologici

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

#### C Indici e parametri

- Indice di edificabilità territoriale 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altezza degli edifici secondo i contenuti del PA
- Indice di permeabilità 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Indice di copertura 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- È possibile attuare l'operazione per unità minime di intervento UMI 1 e UMI 2; Sarà necessario predisporre preliminarmente un masterplan dell'AT3 nel suo complesso. I piani attuativi potranno essere attuati in tempi differenti.

#### E Criteri di intervento

- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- Saranno da convenzionare i posti auto necessari al capolinea della linea tramviaria secondo un progetto di



mobilità che sarà da definire;

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR.



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4 | AT4 | VIA GOTTI

È un intervento di parziale rigenerazione con la possibilità di un nuovo insediamento a carattere turistico/commerciale. Non si esclude la residenza nelle aree più prossime al fiume e il terziario.

Estratto ortofotografico



Estratto zonizzazione Parco dei Colli (variante PTC 2018)



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4 - VIA GOTTI - AT4

**A Superficie territoriale:** 6.413 m<sup>2</sup>

### B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita (è prevista una sola media struttura tra la AT1, la AT3 e la AT4; Il criterio di insediamento è temporale)

C5 Commercio all'ingrosso

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

AC1 Attrezzature civiche e amministrative



- AC2 Attrezzature sociali
- AC3 Attrezzature culturali
- AC5 Attrezzature per servizi generali
- ERP Servizi di edilizia sociale
- ASC Attrezzature scolastiche
- ASP Aree e attrezzature sportive
- AV Spazi aperti e aree verdi
- P Parcheggi
- ST Servizi e impianti tecnologici

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

#### **C Indici e parametri**

- Indice di edificabilità territoriale 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altezza degli edifici vedi Criteri di intervento
- Indice di copertura secondo i contenuti del PA

#### **D Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 L.R. 12/2005);
- Il progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione preliminare da parte dell'Ente gestore, al fine di verificare l'eventuale necessità di attivare una specifica procedura di Screening di Incidenza o Valutazione appropriata;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

#### **E Criteri di intervento**

- In caso di cambio di destinazione d'uso da principali a complementari il cui peso insediativo cambia sostanzialmente il carattere del comparto si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al Piano Attuativo;
- In sede di PA, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento;
- I nuovi interventi non dovranno essere percepiti dalla strada mantenendo una quota ribassata, basse altezze e garantire uno spessore vegetazionale;
- È sempre consentito l'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di secondo grado come da NTA del PDR.



## TITOLO 02 RETE ECOLOGICA COMUNALE

### ARTICOLO 35 VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 35.1 Le disposizioni per la rete ecologica comunale assumono carattere di indirizzo, raccomandazione e prescrizione e concorrono al più ampio sistema della disciplina territoriale e paesistica del PGT, trovando coerenza quindi sia con la dimensione paesistica (DDP) che con quella regolamentare propriamente detta (PDR).
- 35.2 Le indicazioni ecologiche di livello regionale e provinciale si ritengono implicitamente assunte e trovano declinazione all'interno della disciplina ecologica, intesa come insieme di linee normative e azioni attuative della REC. In caso di contrasto tra le presenti norme e le disposizioni derivanti dagli atti di pianificazione preordinata (PTR, RER e PTCP) questi ultimi assumono carattere di prevalenza.
- 35.3 La carta della Rete Ecologica Comunale si compone di elementi ricognitivi, progettuali e normativi per la gestione degli elementi naturali o antropici facenti parte della rete ecologica comunale.
- 35.4 L'impostazione con cui la rete ecologica comunale è stata costituita è quella fornita da Regione Lombardia, la quale prevede l'individuazione (ove presenti) dei seguenti sei elementi: nodi, corridoi, aree di supporto, varchi, elementi di criticità e zone di riqualificazione ecologica. Ciascuna categoria si compone in realtà di una molteplicità di elementi, ognuno dei quali viene sottoposto a disciplina.
- 35.5 Le azioni di riqualificazione ecologica trovano la loro naturale collocazione all'interno del complesso degli atti di Piano, quale insieme di aree o iniziative di interesse pubblico volte all'implementazione dei servizi ecosistemici resi dalle reti ecologiche di scala comunale.
- 35.6 Le previsioni che comportano trasformazione di suolo agricolo o naturale ("suolo libero" ai sensi della carta del consumo di suolo) sono assoggettati ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di interventi mitigativi per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse.
- Oltre alla mitigazione, vengono individuate misure compensative in proporzione al valore ecologico a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate, così come disciplinato dagli articoli precedenti, da selezionarsi all'interno delle azioni descritte nei successivi articoli.
- In particolare si fa riferimento al metodo regionale STRAIN (STudio interdisciplinare sui RApporti tra protezione della natura ed INfrastrutture) approvato con DDG 4517 Qualità dell'Ambiente del 7.05.2007 (si veda l'allegato 3 alle presenti norme denominato "stima del valore ecologico delle aree di trasformazione").



È tuttavia facoltà dell'Amministrazione proporre ai richiedenti differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.

## ARTICOLO 36 OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

### 36.1 Varchi

Descrizione: Sono le aree di valenza paesaggistico o ecologica da mantenere ai fini della salvaguardia ambientale e del paesaggio, individuate analizzando le situazioni critiche per la funzionalità ecologica della rete ecologica.

Uno dei varchi individuati costituisce la precisazione a scala comunale di un varco regionale; trattasi nello specifico del varco che attraversa la strada statale per la val Brembana, in prossimità dell'abitato di Campana.

#### Obiettivi:

- Preservare la continuità e la funzionalità ecologica.
- Migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica.
- Evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

#### Raccomandazioni:

- Attivate iniziative di riqualificazione e miglioramento ambientale dei territori compresi all'interno dei varchi, volte a migliorare la capacità di connessione del varco. Tali aree costituiscono ambiti prioritari per la realizzazione di interventi compensativi derivanti da trasformazioni.

#### Prescrizioni:

- Per i varchi vige il divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, ad eccezione di ampliamenti, adeguamenti alle norme di settore o le opere di pubblica utilità. Le limitazioni all'edificazione si intendono applicate anche ad interventi di tipo agricolo (es. stalle, residenze per imprenditore agricolo, platee, vasche di stoccaggio o per irrigazione, ecc.).
- Sono vietati nuovi ambiti di trasformazione (fatte salve le previsioni previgenti), ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-paesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.

### 36.2 Corridoi

Descrizione: Sono le aree importanti per mantenere la connettività della rete ecologica, in particolare tra i nodi della rete e subordinatamente anche con le aree di supporto.



In relazione alla continuità territoriale della REC i corsi d'acqua e le pertinenti fasce ripariali costituiscono un corridoio fondamentale capace di garantire la continuità ecologica sul territorio; il progetto di REC individua con apposito segno grafico le aree attigue ai corsi d'acqua quali corridoi di continuità ambientale.

#### Obiettivi:

- Mantenere la continuità ecologica del corridoio stesso.
- Favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione.
- Mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti ripariali (passaggio fauna).
- Aumento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente entro le aree agricole comprese entro i corridoi.

#### Raccomandazioni:

- Mantenimento della continuità territoriale entro il territorio interessato, avendo cura che le trasformazioni (soprattutto lineari) si attengano a criteri di compatibilità con gli elementi ecologici.
- Tutte le trasformazioni sono sottoposte a procedimento di valutazione anche in riferimento alle tematiche ecologiche, tra le quali rientrano il mantenimento della capacità di connessione lungo il corridoio, la definizione di misure mitigative e compensative, l'opportunità localizzativa rispetto agli elementi della rete ecologica (anche non cartograficamente rilevati, quali ad esempio formazioni vegetali minori, corsi d'acqua e reticoli idrici in genere, ecc.).

#### Prescrizioni:

- Sono vietate trasformazioni edilizie che riducano la larghezza del corridoio (misurata nel senso del lato più stretto) di oltre il 10% dell'estensione complessiva del corridoio stesso.
- La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.
- L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale.

### 36.3 Aree di supporto ai nodi della rete ecologica comunale

Descrizione: Sono aree di valenza ambientale in grado di supportare la rete ecologica, soprattutto in termini di disponibilità di ambienti di supporto alle aree principali (nodi), in un'ottica di separazione e protezione dei nodi rispetto alla circostante matrice.

**Obiettivi:**

- Tutela dell'integrità del mosaico agricolo/boschivo tradizionale, come supporto alla connessione Ecologica dei varchi e dei corridoi ecologici.
- Tutela della vegetazione arborea ed arbustiva diffusa avente carattere tradizionale (argini boscati, filari, siepi campestri).

**Raccomandazioni:**

- Mantenimento della variabilità ecosistemica complessiva, evitando la sottrazione di ambienti naturali (prati, macchie boscate, coltivi, vegetazione lineare) costitutivi del paesaggio agrario esistente. Sarebbe bene evitare l'inserimento di colture agricole intensive, laddove necessario mantenere dimensioni contenute che non compromettano la connettività negli ambiti interessati.

**Prescrizioni:**

- Considerato che l'elemento di tutela è dato dall'insieme dei caratteri ecosistemici che caratterizzano l'ambito, sono vietati tutti gli interventi di modifica delle forme naturali dei luoghi (es. rettifica del profilo tramite scavi e riporti) nonché la recinzione dei fondi mediante recinzioni a bassa permeabilità per la fauna.
- La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di Trasformazione.

**36.4 Trama del reticolo idrico**

Descrizione: Comprende l'insieme dei corpi idrici facenti capo al reticolo idrico minore, tipicamente di competenza comunale o di Consorzi di bonifica e irrigui. Il reticolo idrico costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva, soprattutto se accompagnato da vegetazione lineare ed elevato grado di naturalità dell'alveo.

**Obiettivi:**

- Tutela degli equilibri biologici, ecologici ed idraulici dell'elemento, nel rispetto delle esigenze di utilizzo irriguo dei tratti.
- Conservazione degli elementi di naturalità.
- Implementazione della capacità di connessione mediante interventi di arricchimento vegetazionale e gestione ecologica dei corsi d'acqua.

**Raccomandazioni:**

- Divieto di creare alterazioni o modifiche alla morfologia naturale dei corsi d'acqua. Sono tuttavia sempre ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica;
- Utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica (palificate, palizzate, cordonate, sistemazioni con astoni di salice, ecc.) per il consolidamento spondale.
- Conservazione e ricostituzione della copertura vegetazionale lineare presente lungo il corridoio.
- Gestione delle fasce rispetto mediante incentivi alla conversione verso forme di agricoltura a basso impatto (agricoltura conservativa, agricoltura biologica, ecc.).
- La trama irrigua costituisce inoltre contesto privilegiati per l'esecuzione di interventi di miglioramento ambientale. A tal fine sono incentivati interventi di nuova piantumazione spondale, diversificazione ambientale delle sponde, creazione di aree rifugio per pesci, ecc. Trovano applicazione le linee guida indicate all'interno del Quaderno della Ricerca di Regione Lombardia n. 92, "La riqualificazione dei canali agricoli – linee guida per la Lombardia").
- Stipula di accordi con i Consorzi irrigui e di gestione del reticolo principale e minore ai fini dell'applicazione di modalità ecologicamente coerenti di gestione dei corpi idrici.

**Prescrizioni:**

- Sono vietati tutti gli interventi in grado di creare discontinuità di tipo permanente alla continuità vegetazionale e alla naturalità delle sponde e degli alvei, ad eccezione delle opere di pubblica utilità o per iniziative sovracomunali.
- Gli interventi di miglioramento della funzionalità irrigua dei canali devono escludere impermeabilizzazioni permanenti, garantendo che almeno il terzo superiore della sezione sia realizzato in terra e opportunamente rivegetato.
- È vietata la rettifica dei corpi idrici.
- Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del reticolo idrico minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal "Quaderno Regionale delle Opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740.

**36.5 Sistemi verdi lineari in ambito agricolo**

Descrizione: Comprende l'insieme delle formazioni vegetali lineari (siepi o filari) in ambito agricolo. La trama verde lineare costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva.

**Obiettivi:**

- Tutela delle formazioni lineari (siepi e filari) in ambito agrario.
- Definizione di modalità gestionali per il mantenimento della funzionalità ecologica.



## Raccomandazioni:

- È perseguito il generale intento di riqualificare le formazioni lineari esistenti, mediante l'arricchimento compositivo, l'ampliamento laterale e longitudinale delle formazioni, la ricostituzione di situazioni danneggiate o interrotte, il contenimento delle specie esotiche o alloctone.
- Sono da potenziare le linee di connessione principale mediante creazione di macchie boscate lungo i sistemi verdi aventi funzione di "stepping stone".
- Siepi e filari sono ambiti oggetto di compensazione ecologica, mediante interventi di ricostituzione, arricchimento compositivo (anche con specie di richiamo per la fauna selvatica), aumento delle superfici.

## Prescrizioni:

- È vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purché realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale.
- Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiarie) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili.
- La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. È vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti.

## ARTICOLO 37 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.

37.1 La struttura di rete ecologica comunale precedentemente delineata necessita di una serie di interventi principalmente volti al rafforzamento della struttura ecosistemica esistente e alla creazione di nuove unità ecologiche, anche in un'ottica di riqualificazione ambientale e territoriale. La ricognizione degli elementi ecologici comunali ha infatti ravvisato la necessita di definire alcune azioni o modalità di gestione del territorio aventi valenza ecologica:

- Azione 1      Potenziamento della connettività entro le aree di supporto e corridoi;
- Azione 2      Riqualificazione e potenziamento della vegetazione lungo i principali corsi idrici;
- Azione 3      Naturalizzazione e valorizzazione della trama irrigua;
- Azione 4      Sistema delle connessioni eco-fruitive di progetto;
- Azione 5      Incremento del grado di biodiversità in ambito urbano.
- Azione 6      Creazione sottopassi faunistici



37.2 Le azioni di cui al precedente comma sono attuate mediante una molteplicità di iniziative, sia pubbliche che private, aventi il generale scopo di dare attuazione concreta al progetto di rete ecologica definito all'interno del presente documento e sono così identificate:

37.2.a Azione 1 – potenziamento della connettività entro le aree di supporto e corridoi

Necessità di definire una strategia che miri alla riqualificazione del tessuto agricolo e dei sistemi verdi in esso contenuti, in una logica complessiva di riassetto del territorio agricolo che preveda anche iniziative volte al modo agricolo e alle relative forme di lavorazione agricola. Sovente infatti i territori agricoli, pur caratterizzati da una certa continuità spaziale, mostrano livelli di connettività piuttosto bassi, sia per l'assenza di elementi verdi lineari sia per il grado di intensità che li contraddistingue.

Modalità realizzative:

- Creazione di nuove aree vegetate in forma di boschi e macchie boscate;
- Aumento della dotazione di sistemi verdi lineari (es. lungo la trama irrigua);
- Adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale (trattandosi di iniziative e modalità gestionali dei fondi agricoli privati, la realizzazione non può che passare tramite forme di incentivazione, divulgazione ed eventuale assistenza tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale).

37.2.b Azione 2 – riqualificazione e potenziamento della vegetazione lungo i principali corsi idrici

Necessità di mantenere in condizioni ecologiche adeguate il corredo vegetazionale lungo le principali seriole, vasi, rogge e canali per tutto il tratto comunale.

Modalità realizzative:

- Le opere, di tipo prettamente forestale, prevedono interventi di riqualificazione della vegetazione perifluviale, mediante le seguenti categorie di interventi:
- Taglio di contenimento della vegetazione alloctona (es. ailanto, robinia);
- Eliminazione degli elementi deterrenti;
- Riqualificazione selvicolturale della struttura;
- Controllo a fini idraulici della vegetazione (es. piante pericolanti a rischio caduta in alveo);
- Piantumazioni di rinforzo.

37.2.c Azione 3 – naturalizzazione e valorizzazione della trama irrigua

Implementare il grado di permeabilità dei territori agricoli mediante interventi di naturalizzazione della trama irrigua, anche mediante il rafforzamento dell'equipaggiamento verde spondale.

Modalità realizzative:

- Gli interventi prevedono principalmente misure a favore della naturalizzazione degli alvei. Parte delle indicazioni qui riportate sono tratte dal quaderno ERSAF "*Linee guida per la valorizzazione delle funzioni di connessione ecologica dell'agricoltura in corrispondenza della R.E.R. Lombarda*".



#### 37.2.d Azione 4 – sistema delle connessioni eco-fruitive di progetto

Individuazione di una rete di itinerari ciclo-pedonali di fruizione paesaggistica al fine di promuovere:

- La percorrenza degli spazi aperti (seppure in continuità con i percorsi presenti in zona urbana);
- La connessione degli spazi aperti attraverso greenways, dove la natura del collegamento assume valenza non solo fruitiva ma anche ecologica, soprattutto se in accompagnamento con opere a verde di tipo lineare (filari complessi, siepi, ecc.).

Modalità realizzative:

- L'attuazione di tali percorrenze è sempre subordinata ad un consistente equipaggiamento vegetazionale, da definirsi secondo modalità tecniche prestabilite.

#### 37.2.e Azione 5 – incremento del grado di biodiversità in ambito urbano

Perseguire il generale intento di costituire (o ricostituire) un verde urbano di qualità, realizzato con specie idonee al contesto territoriale, finalizzato ad incrementare il grado di biodiversità all'interno dei nuclei edificati. Ogni nuova realizzazione tiene conto delle esigenze ecologiche, agronomiche e paesaggistiche delle specie messe a dimora, con particolare attenzione agli spazi per la crescita di chiome ed apparati radicali.

Modalità realizzative:

- La gestione del verde urbano richiede approcci multipli, di tipo prettamente agronomico e paesistico-architettonico, oltre che ecologico. Il nuovo verde urbano è realizzato anche allo scopo di favorire le connessioni verso il tessuto agricolo, mediante aree realizzate con criteri di tipo naturalistico alternando spazi per la fruizione tradizionale a zone semi-naturali con funzione di rifugio, filtro, ecc.
- L'introduzione di specie alloctone potenzialmente invasive è assolutamente da evitare, data la capacità di queste specie di diffondersi negli ambiti naturali circostanti e di creare, di conseguenza, un enorme danno ambientale ed economico (costi di monitoraggio e interventi di eradicazione). La Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della Flora e della vegetazione spontanea" prevede il divieto di piantumazione di specie arboree, arbustive ed erbacee elencate nella lista nera di Regione Lombardia, aggiornata nel 2019 (D.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019).

#### 37.2.f Azione 6 – creazione sottopassi faunistici

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento.

La presenza di infrastrutture lineari, e più in generale di manufatti di origine antropica, comporta meccanismi di frattura della continuità ambientale del territorio e rappresenta una barriera insormontabile per numerose specie animali.

Modalità realizzative:

- Le opere consistono nella realizzazione di un passaggio sotto strada di dimensioni idonee alla fauna selvatica obiettivo (media taglia), unitamente ad azioni accessorie quali la posa di vegetazione di invito



e l'installazione di cartellonistica illustrativa.

- Il più delle volte una certa capacità di connessione permane, in quanto l'elemento che genera il corridoio è costituito da un canale irriguo intubato al di sotto della sede stradale. In tali contesti la deframmentazione prevede l'adeguamento del sottopasso alle esigenze della fauna, mediante creazione di una porzione di canale asciutta per permettere il passaggio degli animali.
- Per la realizzazione di ecodotti su strade di progetto, la modalità realizzativa è analoga a quella precedente, ad eccezione delle opere di taglio della sede stradale.



## APPENDICE 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie Territoriale	ST	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	
2 Superficie Fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 Indice di edificabilità Territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la sup. lorda
4 Indice di edificabilità Fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la sup. lorda
5 Carico Urbanistico	CU	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.	SI	
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie Coperta	SCOP	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 m.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 Superficie Permeabile	SP	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	SI	



		acquifera.		
10 Indice di Permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 Indice di Copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 Superficie TOTale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 Superficie Lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 Superficie Utile	SU	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.	SI	
15 Superficie Accessoria	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- I vani scala interni alle unità immobiliari</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.



		<p>computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- I corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- I volumi tecnici;</li> <li>- 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.</li> </ul>		
16 Superficie Complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 Superficie CALpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 Sagoma		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.	NO	
19 Volume Totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	



21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		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	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener	NO	



		conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.		
30 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.	NO	Si ricorda che ai fini della 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.
31 Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	NO	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro	NO	



		di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.		
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.
44 Altezza Urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
45 Volume Urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.



## APPENDICE 2 CLASSIFICAZIONE DESTINAZIONI D'USO E NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le categorie funzionali/destinazioni d'uso sono di seguito elencate in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001:

- A. Residenziale
- B. Turistico-ricettiva
- C. Commerciale
- D. Produttiva e direzionale
- E. Rurale / agricola
- F. Di interesse generale

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

### A. RESIDENZIALE

#### A1. Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi.

Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- Case per ferie - art. 23;
- Case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- Foresterie lombarde - art. 27;
- Locande esistenti - art. 28 c4
- Bed & breakfast - art. 29

### B. TURISTICO-RICETTIVA

#### B1. Strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- Alberghi o hotel / motel;
- Residenze turistico alberghiere;
- Alberghi diffusi;



- Condhotel;
- Locande di nuova realizzazione; art 28 c 5

#### B2. Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015

#### B3. Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

#### B4. Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

### C. COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI

#### C1. Esercizio di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita<sup>1</sup> non superiore a 150,00 m<sup>2</sup>. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

Nella categoria Esercizio di vicinato sono compresi anche i temporary stores ovvero un particolare esercizio di vicinato negozio a tempo che rimane aperto in genere per limitati periodi sino a esaurimento della merce.

Rientrano inoltre nella presente categoria anche i negozi storici, intesi quali unità locali che svolgono attività di commercio al dettaglio in sede fissa;

#### NORMA SPECIALE PER GLI ESERCIZI DI VICINATO

Gli esercizi di vicinato abilitati (con autorizzazione o Scia) e attivi alla data di entrata in vigore delle presenti norme di PGT possono, nel rispetto delle previsioni urbanistiche e dei regolamenti edilizi, ampliare la propria superficie di vendita fino ad un massimo di 200,00 m<sup>2</sup>, senza che tale ampliamento configuri l'ipotesi insediativa della tipologia di "media struttura di vendita", permanendo quindi nella tipologia "esercizi di vicinato" anche per quanto attiene le disposizioni in materia urbanistico-edilizio e degli standards.

Tale disposizione si applica ai titolari delle attività dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di PGT e anche a chi sia subentrato ai suddetti titolari mediante procedura di subingresso.

---

<sup>1</sup> Per superficie di vendita (nelle presenti NTA abbreviata "SV") di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;



## C2. Media struttura di vendita

Esercizi aventi SV superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e fino a 1.500 m<sup>2</sup>.

## C3. Grande struttura di vendita

Esercizi aventi SV superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 m<sup>2</sup>).

In caso di superamento della consistenza demografica di 10.000 abitanti residenti (secondo i dati annuali dell'anagrafe comunale), le dimensioni soprariportate saranno automaticamente modificate ai sensi dell'articolo 4 del D.lgs 114/98.

### C4.1. Centro commerciale

Una media o una grande struttura organizzata in forma unitaria ovvero una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio comuni, asserviti a tale struttura edilizia, gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera f) e paragrafo 3, commi 6 e 7, dell'allegato A alla D.G.R. 1193/2013 ed eventuali successive modifiche o integrazioni o sostituzione normativa.

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con le disposizioni previste nelle presenti norme.

A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

C4.1.1 Il centro commerciale aggregato, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

C4.1.2 Il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

C4.1.3 Il Factory Outlet Centre (FOC), avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

### C4.2 Parchi commerciali

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.



Non si configura comunque un centro commerciale-struttura organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- Ogni esercizio deve essere separato fisicamente dagli altri e dotato di accessi propri
- L'accesso ad ogni esercizio deve essere autonomo dalla via pubblica, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio
- Gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria
- Non devono essere costituite forme consortili di gestione commerciale e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati
- Ogni esercizio deve disporre di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto e consegna
- Non devono esistere, tra un esercizio e gli altri, percorsi pedonali privati di collegamento
- L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi

In tutti i locali in cui alla data della presente variante siano autorizzate medie strutture di vendita, anche qualora tale tipologia non risulti più ammissibile, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere, il subingresso da parte di terzi e, in caso di cessazione, la sua eventuale sostituzione con altra attività della medesima tipologia.

Dove è ammessa una tipologia di commercio di dimensioni maggiori è sempre consentita quella di dimensioni minori.

#### C5. Commercio all'ingrosso

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Le modalità di esercitare il commercio all'ingrosso sono molteplici visto anche l'utilizzo delle attuali forme di telecomunicazione quali le reti informatiche e in particolare di Internet.

Le tipologie di commercio all'ingrosso possono essere:

- Con sede e deposito
- Senza sede, in ufficio, in abitazione o altro
- Congiunto al commercio al dettaglio

Il commercio all'ingrosso con deposito può essere esercitato solo nelle aree e negli immobili che ne prevedono la specifica ammissibilità della destinazione d'uso.

Il commercio all'ingrosso senza deposito, senza movimentazione di merci, può essere esercitato nei locali che abbiano la destinazione d'uso funzionale connessa alle modalità di svolgimento: direzionale, in caso di ufficio; residenziale, in caso di abitazione; nessuna, in caso di e-commerce.

Il commercio all'ingrosso svolto congiuntamente al commercio al dettaglio può essere svolto nei locali che hanno la destinazione d'uso per il commercio al dettaglio alle condizioni previste dallo specifico paragrafo ed in particolare che vi sia per i locali interessati il titolo abilitativo (scia e/o autorizzazione) per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio.



Nei locali con destinazione d'uso esclusiva di commercio all'ingrosso (di cui al comma 3, lettera a.) non può in ogni caso essere esercitato il commercio al dettaglio.

L'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita di commercio al dettaglio e di quella di vendita all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, senza bisogno della specifica destinazione d'uso di commercio all'ingrosso. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita autorizzata per il commercio al dettaglio ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività. (D.G.R. 20 dicembre 2013 n X 1193 allegato A p.7.2)

La superficie di vendita è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della superficie utilizzata per la vendita di:

- Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato
- Materiale elettrico
- Colori e vernici, carte da parati
- Ferramenta ed utensileria
- Articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici
- Articoli per riscaldamento
- Strumenti scientifici e di misura
- Macchine per ufficio
- Auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio
- Combustibili
- Materiali per l'edilizia
- Legnami

#### C6. Vendita della propria produzione

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a. Che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b. Che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

#### C7. Distributori di carburante

Sono tutte le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti



#### C8. Vendita di merci ingombranti

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita ovvero mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari la superficie di vendita è computata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (D.G.R. 20 dicembre 2013 n X 1193 allegato A p.7.1) e successive modifiche, integrazioni o sostituzione normativa.

Altre forme speciali di vendita al dettaglio:

Il D.lgs 114/98 prevede lo svolgimento del commercio al dettaglio anche attraverso forme speciali di vendita al dettaglio: con apparecchi automatici, vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione, commercio elettronico, vendite effettuate al domicilio del consumatore.

Tali vendite, che per la propria organizzazione aziendale, non abbisognano di una specifica destinazione urbanistica per il commercio al dettaglio, sono normalmente effettuate presso depositi, magazzini, uffici, abitazioni o attrezzature informatiche. In esse non vi è l'accesso dei clienti e pertanto non abbisognano di specifici standards urbanistici se non quelli specifici degli edifici in cui hanno sede, in relazione alla particolare destinazione d'uso (deposito, magazzino, ufficio, abitazione, ecc.). Gli apparecchi automatici possono essere installati in qualsiasi destinazione d'uso. Solo in caso in cui un intero locale sia ad essi destinato in forma esclusiva si renderà necessaria la destinazione d'uso commerciale. Il commercio elettronico non richiede destinazione commerciale e se effettuato unicamente con attrezzature informatiche (quindi senza deposito o magazzino) non abbisogna di alcuna destinazione d'uso.

#### C9. Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie con annesse salette, spazi relativi al funzionamento. Sono identificati prevalentemente nei locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto (o non), che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono circoli anche privati con dotazione di spazi di intrattenimento ad esempio per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse per le quali valgono le limitazioni di cui alla L.R. 8/2013 art. 5).

Rientrano nella presente categoria i locali storici, intesi quali unità locali esclusivamente o prevalentemente dedite alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande.

#### C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

I pubblici esercizi dichiarati con la dicitura "attività pubblico spettacolo" afferiscono ad attività e spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, discoteche, sale da ballo, sale ricreative (bingo, biliardo, sale giochi, etc.).



## D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE

### D1. Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero.

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

#### D1.1 Logistica e autotrasporti

Sono le attività di autotrasporto, di logistica merci e spedizionieri. Trattandosi di attività complementari a quelle produttive, con basso impiego di personale, sono considerate attività intermedie tra produttivo e servizio.

### D2. Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

- Dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti (entro i 150,00 m<sup>2</sup> di SL)
- Ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
- Organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio" le seguenti attività indicate nella tabella di seguito riportata:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO (elenco indicativo)	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	Odontotecnici
	Ottici
	Acconciatori
	Estetisti
	Pedicure, manicure, visagista
	Altri servizi per l'igiene personale
Servizi per l'abbigliamento:	Calzolari
	Sarti, modisterie



	Pellicciai
	Lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	Produzione di pasta fresca
	Rosticcerie, friggitorie
	Fornai
	Pasticcerie
	Pizza da asporto
	Gelaterie
Altri servizi:	Taxi noleggio con conducente
	Scuola guida
	Riparazione orologi e gioielli
	Studi e laboratori fotografici
	Decorazioni ceramiche
	Decorazioni artistiche, restauratori
	Tosatura, pulizia animali
	Servizi vari non altrove classificabili
Servizi alla casa e ai beni della casa:	Riparazioni varie
	Riparazione elettrodomestici
	Riparazione radio-TV e affini
	Laboratori di falegnameria
	Laboratori di tappezziere
	Lavorazione e assemblaggio articoli tecnici
	Imbianchini
	Installatori carta da parati
	Messa in opera di parquet
	Levigatori pavimenti
	Idraulici, installatori impianti di riscaldamento
	Elettricisti, antennisti
	Muratori
	Pavimentatori, rivestitori
	Lavorazioni affini all'edilizia
	Impermeabilizzazioni
	Corniciai e vetrai
	Restauro e doratura mobili
	Lattonieri e fabbri
	Giardinieri
	Pulizia ambienti, caldaie, camini
	Riparazione caldaie
Ascensoristi	
Espurgo pozzi neri	



	Impagiatori
	Materassai
	Appalto pulizie
Servizi all'auto:	Riparazione autoveicoli
	Riparazioni cicli e motocicli
	Elettrauti
	Gommisti
	Autorimesse e stazioni di soccorso
	Carrozzeri
Altri servizi:	Facchini, traslochi
	Tipografie, litografie
	Legatorie
	Trasporto merci
	Copisterie
Servizi alle imprese:	Contabilità e consulenza
	Servizi tecnici
	Traduttori
	Disegnatori tecnici
	Pubblicità
	Consulenza organizzativa
	Servizi di informatica
	Noleggio di beni mobili

### D3. Uffici/studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alla persona sia alle imprese effettuate in locali destinati all'esercizio di attività professionali anche aperte al pubblico (es. studi professionali, attività finanziarie ecc.).

Rientrano nella categoria degli uffici e studi professionali le attività di commercio elettronico "online" ovvero le attività commerciali e di transazioni per via elettronica e comprende attività diverse quali: la commercializzazione di beni per via elettronica, la distribuzione on-line di contenuti digitali ecc.

### D4. Attività paracommerciali

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività indicate nelle tabelle allegate.

ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI (elenco indicativo)	
Attività paracommerciali	Locali notturni
	Sale da gioco o biliardo, bingo
	Bowling, bocciodromi
	Cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi



	Locali per la raccolta di puntate o scommesse
	Attività di noleggio di beni mobili registrati o no
	Scuole guida
	Laboratori di vario tipo non artigianali (analisi mediche cliniche)
	Taxi noleggio con conducente
	Palestre
	Sale fitness
	Sportelli bancari, cambiavalute, e venditori di prodotti finanziari
	Agenzie assicurative
	Agenzie immobiliari
	Agenzie d'affari
	Centri di informatica
	Agenzie di onoranze funebri
	Agenzie di pubblicità e comunicazione
	Agenzie di viaggio

## E. RURALE / AGRICOLA

### E1. Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

### E2. Attrezzature e infrastrutture produttive

Strutture dirette alla conduzione del fondo e necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### E3. Allevamenti

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

#### E3.1 Allevamenti zootecnici famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento locale di Igiene.

#### E3.2 Allevamenti zootecnici non famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento Locale di Igiene.



#### E4. Agriturismo

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

#### E5. Orto-floro-vivaismo

L'ortoflorovivaismo è un'attività puramente agricola, e così anche per le attività ad essa connesse ad eccezione di quelle non riconducibili direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

#### E6. Serre

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

Per quanto non specificato si rimanda alla D.G.R. della Regione Lombardia del 25 settembre 2017 - n. X/7117.

### F. SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

#### AC1. Attrezzature civiche e amministrative

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio; servizi comunali; ufficio postale, Polizia Locale, giudice di pace ecc. Comprendono anche attrezzature civiche e amministrative di interesse sovracomunale (Caserma Carabinieri).

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

#### AC2. Attrezzature sociali

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, centri sociali, centri civici, sedi di associazioni, ecc. Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### AC3. Attrezzature culturali

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, ecc. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale a seconda del bacino di gravitazione.

#### AC4. Attrezzature sanitarie

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm, ecc.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.



#### AC5. Attrezzature per servizi generali

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate generale come magazzini comunali e servizi con funzione pubblica in genere compatibili con le funzioni del contesto nel quale si inseriscono.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

#### ERP. Servizi di edilizia sociale

Sono alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali o di enti di istituto che assolvono un ruolo di tipo sociale.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### ASC. Attrezzature scolastiche

Si intendono la scuola dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### AR. Attrezzature religiose

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della L.R 12/05 e s.m.i. sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a. Gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b. Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c. Nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- c-bis. Gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Non è consentito l'insediamento di nuove attrezzature religiose fino all'approvazione del Piano per le Attrezzature Religione, fatto salvo gli ampliamenti delle attrezzature esistenti e già riconosciute sul territorio comunale.

#### ASP. Aree e attrezzature sportive

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.



La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

#### AV. Spazi aperti e aree verdi

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Rientrano nella presente categoria, ma non concorrono alla dotazione di standard comunali, anche gli spazi verdi di mitigazione ambientale (verde in fascia di rispetto stradale, verde di arredo stradale, barriere vegetali acustiche) nonché le aree con valenza ecologica significativa e pertanto individuate come nodi urbani nella REC; questa funzione si configura come aggiuntiva di quelle sopra elencate.

#### P. Parcheggi

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,00 x 2,50 m. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle SL degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

#### ST. Servizi e impianti tecnologici

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiali, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.

Sono comunque sempre ammessi anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.



## APPENDICE 3 NORME STUDI SPECIALISTICI

### STUDI GEOLOGICI

- a. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
- b. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
- c. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le Costruzioni”).

### RETICOLO IDRICO MINORE

- a. Il reticolo idrografico individuato e classificato in Reticolo Idrico Principale (RIP), Reticolo Idrico Minore (RIM) e Reticolo Idrico Consortile, costituisce oggetto di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
- b. I corsi d'acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica, in particolare è istituita una fascia di rispetto all'interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
- c. L'esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione, nelle planimetrie afferenti al progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell'area di intervento.