

**Città di Seriate**  
**Provincia di Bergamo**



# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2022**

## **Norme di attuazione – VARIANTE N. 1**

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**

**Data di elaborazione PGT 2022**

**Adottato con DCC n. 46 del 02.12.2021 | Approvato con DCC n. 28 del 13.06.2022**

**Data di elaborazione Variante 1**

**Adottato con DCC n. 5 del 20.02.2023 | Approvato con DCC n. 47 del 13.11.2023**

**Variante n. 1 – redatta dal Servizio Edilizia privata e urbanistica**

Arch. Domenico Leo

Arch. Simona Viganò

Geom. Roberta Maffeis

Ing. Lisa Sonzogni

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
CAPO I	CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	4
Articolo 1	Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti .....	4
Articolo 2	Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti .....	4
CAPO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	5
Articolo 3	Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.....	5
Articolo 4	Opere di urbanizzazione e contributo di costruzione.....	7
CAPO III	DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.....	7
Articolo 5	Indici e parametri.....	7
CAPO IV	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	11
Articolo 6	Classificazione delle destinazioni d'uso .....	11
Articolo 7	Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	13
CAPO V	DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE.....	13
Articolo 8	Attività commerciali.....	13
Articolo 9	Centri di telefonia fissa.....	14
Articolo 10	Sale da gioco .....	14
Articolo 11	Impianti della rete distributiva dei carburanti .....	14
CAPO VI	ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE.....	15
Articolo 12	Recupero sottotetti e locali ai piani terra e seminterrati esistenti .....	15
Articolo 13	Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli .....	16
Articolo 14	Parcheggi privati.....	16
CAPO VII	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	17
Articolo 15	Aree di tutela e fasce di rispetto.....	17
Articolo 16	Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica .....	18
Articolo 17	Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	18
TITOLO II	PIANO DELLE REGOLE .....	19
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	19
Articolo 18	- Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR.....	19
CAPO II	TERRITORIO URBANO – TESSUTI A BASSA TRASFORMABILITÀ.....	19
Articolo 19	- Tessuto di impianto tradizionale .....	19
Articolo 20	- Nucleo di origine rurale.....	20
Articolo 21	- Tessuto omogeneo saturo .....	21
Articolo 22	- Tessuto urbano di valenza ecologica o paesaggistica.....	21
CAPO III	TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ .....	21
Articolo 23	- Tessuto di recente impianto.....	21
Articolo 24	- Tessuto produttivo .....	22
CAPO IV	TERRITORIO URBANO – TESSUTI AD ALTA TRASFORMABILITÀ .....	22
Articolo 25	- Distributore di carburante .....	22
Articolo 26	- Tessuto commerciale.....	23
CAPO V	TERRITORIO URBANO – ALTRI TESSUTI .....	24
Articolo 27	- Piano attuativo o altro provvedimento autorizzativo in corso.....	24
CAPO VI	TERRITORIO EXTRAURBANO.....	24
Articolo 28	- Tessuto agricolo produttivo .....	24

Articolo 29	– Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia.....	26
Articolo 30	– Corso d’acqua.....	27
CAPO VII	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	28
Articolo 31	– Disciplina transitoria nelle more dell’attuazione delle previsioni .....	28
Articolo 32	– Edifici e attività in contrasto con il PGT.....	28
TITOLO III	PIANO DEI SERVIZI.....	30
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	30
Articolo 33	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS.....	30
CAPO II	CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI.....	30
Articolo 34	Determinazione delle tipologie di servizi.....	30
Articolo 35	Servizi con consumo di suolo .....	31
Articolo 36	Servizi senza consumo di suolo .....	32
Articolo 37	Rete Ecologica Comunale .....	32
CAPO III	DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....	32
Articolo 38	Destinazioni d’uso.....	32
Articolo 39	Quantità di aree per servizi.....	33
Articolo 40	Modalità di acquisizione delle aree per servizi.....	34
Articolo 41	Applicazione della compensazione urbanistica.....	34
Articolo 42	Disposizioni per la realizzazione dei servizi .....	35
Articolo 43	Disciplina dei Servizi per la mobilità e Misure strutturali dello Studio comunale del rischio idraulico .....	36
CAPO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	37
Articolo 44	Disciplina transitoria nelle more dell’attuazione delle previsioni.....	37
TITOLO IV	DOCUMENTO DI PIANO .....	38
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	38
Articolo 45	Disposizioni generali.....	38
Articolo 46	Criteri di compensazione urbanistica e di incentivazione .....	38
Articolo 47	Schede di indirizzo.....	38
Articolo 48	Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa .....	39
CAPO II	DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	40
Articolo 49	– Scheda di indirizzo AT1 – via Venezian / Pizzo Camino / Passo del Tonale.....	40
Articolo 50	– Scheda di indirizzo AT2 – via Lunga / corso Roma / via Morti di Paderno.....	42
Articolo 51	– Scheda di indirizzo AT3 – via Marconi / A. Da Giussano .....	44
Articolo 52	– Scheda di indirizzo AT4 – via A. da Giussano/ via Buonarroti/ via Stella Alpina...	46
Articolo 53	– Scheda di indirizzo AT5 – via Cerioli .....	48
Articolo 54	– Scheda di indirizzo AT6 – via Cerioli .....	50
Articolo 55	– Scheda di indirizzo AT7 – via Garibaldi – Falcone/Borsellino.....	52
Articolo 56	– Scheda di indirizzo AT8 – via Nazionale / Lombardia .....	54

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

#### **Articolo 1 Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti**

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT).
2. Gli elaborati prescrittivi del PGT sono:
  - Norme di attuazione (di seguito NDA)
  - Piano delle regole (di seguito PR):
    - o PdR1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole
    - o PdR2 - Carta dei vincoli
    - o PdR3 - Carta della sensibilità paesaggistica
    - o PdR4 - Carta del consumo di suolo
  - Piano dei servizi (di seguito PS):
    - o PdS1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi
    - o PdS2 - Rete ecologica comunale
  - Documento di piano (di seguito DP):
    - o DP1 - Carta delle previsioni di piano
3. Gli elaboratori descrittivi del PGT sono:
  - Relazione generale
4. Sono parte integrante del PGT gli elaborati costituenti la componente idrogeologica e sismica di cui all'art. 57 della LR 12/2005 (di seguito Studio geologico), il Reticolo Idrico Minore ivi identificato ed il relativo regolamento consortile di polizia idraulica del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, di cui alla d.g.r. X/7213 del 09/10/2017 e s.m.i.. Le disposizioni ivi contenute hanno carattere prevalente e costituiscono limite alla trasformazione ancorché ammessa dalle presenti NDA e dal PGT.
5. Le presenti NDA sono parte costitutiva del PGT e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici, le prime prevalgono sulle seconde; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio con valenza prescrittiva ed in particolare il PS prevale sul PR ed entrambi prevalgono sul DP. In caso di accoglimento di osservazione, in fase di controdeduzione ed approvazione del PGT, che non risulta pienamente recepita negli elaborati grafici si ha la prevalenza della disposizione dettata dalla controdeduzione stessa, alla stregua di aspetto normativo del PGT.
6. L'Amministrazione Comunale può rilasciare titoli abilitativi in deroga al PGT nei soli casi di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

#### **Articolo 2 Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - Zona A = Tessuto di impianto tradizionale, Nucleo di origine rurale
  - Zona B = Tessuto omogeneo saturo, Tessuto con funzione ecologica o paesaggistica, Tessuto di recente impianto, Piano attuativo o altro provvedimento autorizzativo in corso, AT1.a, AT3, AT5, AT6, AT7, AT8 Distributore di carburante, Tessuto produttivo, Tessuto commerciale.
  - Zona C = AT1.b, AT2, AT4
  - Zona E = Tessuto agricolo produttivo, Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia, Corso d'acqua
  - Zona F = Servizi con consumo di suolo, Servizi senza consumo di suolo
3. Gli interventi sugli immobili eseguiti in forza dell'art. 40bis della LR 12/2005 relativi a:
  - a. destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Abitare, Turismo, Terziario, Grande Commercio, Medio Commercio, Carburanti, Agricoltura, Mixité, Servizi con SL maggiore

- di 300 mq o a SF maggiore di 600 mq, sono comunque soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 3.
- b. destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Produzione e Logistica con SL maggiore di 2.000 mq o SF maggiore di 2.500 mq sono comunque soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 3.

## CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

1. Il PGT si attua mediante:
  - intervento edilizio diretto (di seguito ID)
  - permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 o per disciplinare singoli aspetti edilizi o urbanistici ma senza la necessità in questi casi di approvazione di specifica convenzione in Giunta Comunale (di seguito PCC)
  - piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata comunque denominato (di seguito PA)
  - progetto di opera pubblica (di seguito PP)
2. Il PCC si applica:
  - nel caso di interventi di nuova costruzione riferiti a destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Abitare, Turismo, Terziario, Grande Commercio, Medio Commercio, Carburanti, Agricoltura, Mixité, Servizi con SF maggiore di 600 mq così come risultanti dal frazionamento fondiario alla data di adozione del PGT previgente alla presente Variante PGT; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione riferiti a destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Abitare, Turismo, Terziario, Grande Commercio, Medio Commercio, Carburanti, Agricoltura, Mixité, Servizi con SL maggiore di 300 mq; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS, da calcolarsi per la sola quota eccedente il limite di 300 mq di cui sopra;
  - nel caso di interventi di nuova costruzione riferiti a destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Produzione e Logistica con SF maggiore di 2.500 mq così come risultanti dal frazionamento fondiario alla data di adozione del PGT previgente alla presente Variante PGT; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione riferiti a destinazioni d'uso, come definita all'Articolo 6, Produzione e Logistica con SL maggiore di 2.000 mq; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 51 della LR 12/2005; la convenzione disciplina le cessioni o l'asservimento all'uso pubblico obbligatori di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - per l'attuazione delle previsioni del PS (opere urbanizzazione primaria o secondaria) da parte di soggetti privati.
3. Il PCC:
  - è obbligatorio negli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - è obbligatorio per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, relativi alla destinazione Medio Commercio;
  - può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori;

- può prevedere che gli interventi possano essere realizzati mediante diversi sub-comparti, secondo le disposizioni fornite dalla convenzione da stipulare ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 per l'intero ambito.
4. Il PA:
- si applica nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - è sempre ammesso ancorché non espressamente individuato negli elaborati grafici di PGT.
5. La proposta di convenzione pubblica dei PA e, solo nel caso siano previste aree in cessione o asservimento pubblico o la realizzazione di opere di urbanizzazione, dei PCC è da stipularsi ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e:
- Deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS o indicate nelle Schede di indirizzo degli AT. È facoltà del Comune valutare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono prevedere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle attrezzature a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale da effettuarsi con cadenza annuale. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione degli interventi previsti nel PS o di altre opere di potenziamento e riqualificazione del sistema dei servizi che si dovessero rendere necessarie.
  - Deve prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e, qualora d'interesse dell'Amministrazione o espressamente richiesto dalla stessa, delle opere di urbanizzazione secondaria.
  - Deve indicare il termine temporale entro il quale deve avvenire la sottoscrizione, che comunque non può essere superiore a sei mesi dalla data di approvazione del PA o costituire presupposto per il rilascio del PCC; in caso di mancata sottoscrizione e fatte salve proroghe, il PA decade mentre l'istanza di PCC è diniegata.
  - Nel caso di PA o PCC attuati mediante sub-comparti, deve disciplinare gli impegni complessivi e dei singoli sub-comparti in ordine alle opere di urbanizzazione.
  - Nel caso di asservimento all'uso pubblico di un solo livello di superficie, in soprasuolo o sottosuolo, deve disciplinare:
    - o ogni relazione o effetto derivante dalla coesistenza degli spazi pubblici e privati;
    - o gli usi e le possibili trasformazioni futuri delle superfici pubbliche e private;
    - o la titolarità, i possibili usi e trasformazioni del sottosuolo in caso di asservimento della sola superficie in soprasuolo.
6. La convenzione del PCC che preveda la cessione o asservimento all'uso pubblico di aree deve essere approvata dal Giunta Comunale. Negli altri casi è di pertinenza del Dirigente del competente settore che provvede a definire le modalità per:
- a. L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, dovrà essere prevista invece la sola sottoscrizione di atto d'obbligo (da registrare a spese del titolare). Le opere potranno essere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione solo in caso di ambiti già di proprietà comunale o qualora sia prevista la cessione delle aree al Comune mentre in caso di asservimenti ad uso pubblico le opere non potranno essere scomputabili.
  - b. Atti in applicazione dei meccanismi di compensazione urbanistica di cui all'Articolo 41.

7. Le convenzioni dei PA e dei PCC devono contenere indicazioni in ordine alle infrastrutture di cui alla LR 7/2009 e L. 2/2018.
8. Il Comune, qualora proprietario di aree, è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade, rogge o cabine tecnologiche esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.
9. La disciplina edilizia (parametri, indici e definizioni), in esecuzione di convenzioni relative a strumenti urbanistici attuativi:
  - a. Scaduti:
    - scaduti senza completamento opere di urbanizzazione = deve essere conforme con quanto disposto dallo strumento urbanistico generale vigente al momento del rilascio dell'atto abilitativo o similare, fatto salvo il soddisfacimento degli adempimenti convenzionati relativi a cessioni e/o asservimenti;
    - scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute = si applica la capacità edificatoria prevista dal piano attuativo e i parametri edilizi definiti dallo strumento urbanistico generale vigente al momento del rilascio dell'atto abilitativo o similare.
  - b. Non scaduti con normativa specifica dettata dal piano attuativo approvato = deve essere conforme al piano attuativo approvato.
  - c. Non scaduti senza normativa specifica dettata dal piano attuativo approvato = deve essere conforme con quanto disposto dallo strumento urbanistico generale vigente al momento del rilascio dell'atto abilitativo o similare.

#### **Articolo 4 Opere di urbanizzazione e contributo di costruzione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legislazione vigente.
2. Fatte salve le disposizioni prevalenti di tutela di cui all'Articolo 15, la realizzazione o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria, e di esclusiva proprietà comunale nel caso di opere secondarie, sono consentiti in tutto il territorio comunale.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio che conseguano le finalità di cui all'art. 43 della LR 12/2005, si applicano le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione nelle misure stabilite dalle disposizioni regionali o nazionali vigenti.

### **CAPO III DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

#### **Articolo 5 Indici e parametri**

1. Si applicano le Definizioni tecniche uniformi previste dalla deliberazione Regionale *"Recepimento dell'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"* con le integrazioni di cui di cui ai commi successivi.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti e contrastanti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti NDA.
3. **Unità territoriale.** Categoria urbanistica definita dalle presenti NDA alla quale è associata una specifica disciplina.
4. **Esistente.** Il termine "esistente o esistenti" ai fini delle presenti NDA è da intendersi riferito, salvo diversa e specifica precisazione all'interno dell'articolato, alla data di adozione della presente Variante PGT. Per edifici, costruzioni o manufatti esistenti si intendono quelli regolarmente autorizzati. Per attività esistente si intende quella regolarmente insediata.
5. **Quota di sede stradale (Qsd).** È la quota media del tratto di marciapiede pubblico presente, o in sua assenza della quota media della carreggiata stradale aumentata di 15 cm, antistante il lotto oggetto di intervento. In caso di lotti compresi fra più strade la Qsd si determina come valore medio delle rispettive quote stradali. In caso di edifici posti ad una distanza superiore a 20 m misurati dal ciglio stradale, la Qsd è riferita alla quota media del terreno esistente al piede dell'edificio. La Qsd come sopra determinata è da intendersi quale valore (+/-0,00) per la determinazione e l'applicazione delle presenti norme.



6. **Altezza urbana (H).** L'Altezza urbana si misura a partire dalla quota della sede stradale (Qsd) sino ad una delle seguenti quota altimetriche, senza tener conto di volumi tecnici. Il corpo extracorsa dell'eventuale ascensore non è da ritenersi utile al fine della determinazione dell'altezza urbana:
- a. Per i fabbricati a destinazione mista o diversa dalla produttiva:
    - al punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano, inteso come copertura avente falda con pendenza inferiore al 5%;
    - al punto di imposta interna del fabbricato (inteso come punto di intersezione tra l'intradosso della copertura e l'interno del muro perimetrale) per edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 45%;
    - al punto esterno più alto per edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 45% o con copertura a volta.
  - b. Per i fabbricati a destinazione produttiva, fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata.
7. **Qualificazione degli interventi di pertinenza.** Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 ed in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree sono qualificati come interventi di "nuova costruzione" la realizzazione di pertinenze nelle aree di tutela e fasce di rispetto di cui Articolo 15 e nelle seguenti Unità territoriali: Tessuto di impianto tradizionale, Nucleo di origine rurale, Tessuto agricolo produttivo, Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia Si rimanda alla specifica delle definizioni uniformi (Voce 34 delle Definizioni tecniche uniformi allegate alla DGR 695/2018) per le modalità di determinazione del volume al fine dell'ulteriore applicazione del suddetto art. 3 del DPR 380/2001.
8. **Area di pertinenza.** È la superficie da considerare per il calcolo degli indici di edificabilità. Si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione, ecc.). Tra le aree così individuate e le relative costruzioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.  
L'Area di pertinenza degli edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata, anche in caso di frazionamento successivo alla data di adozione del PGT previgente alla presente Variante PGT, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
9. **Trasferimento di capacità edificatoria.** Fatto salvo quanto disposto in materia di compensazione urbanistica, non è ammesso il trasferimento di edificabilità tra aree appartenenti a diverse Unità Territoriali e tra aree della medesima Unità Territoriale separate da strade pubbliche esistenti o in progetto. Nel lotto nel quale è trasferita l'edificabilità è ammesso un aumento di IF  $\leq 30\%$  di quanto previsto dalla norma dell'Unità territoriale, fatte salve le disposizioni prevalenti indicate nelle norme delle singole unità territoriali Eventuali asservimenti già attuati, anche in forza di precedenti strumenti urbanistici, saranno in perpetuo valutati al fine della determinazione della effettiva capacità edificatoria.
10. **SL esistente.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento della SL, H e SCOP autorizzate anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti nelle tavole o nelle NDA. In ogni caso dovrà essere asseverata la SL esistente prima degli interventi di demolizione. Il volume esistente non viene considerato parametro per la valutazione del tipo di intervento.
11. **Aggetto o Sporto.** Ai fini della determinazione della sagoma, è da intendersi una qualunque sporgenza a sbalzo di manufatto, privo di montanti o strutture sottostanti di sostegno, non costituente a sua volta elemento di sostegno per ulteriori aggetti o sporti sovrapposti, aperti o chiusi.  
Si possono differenziare, in via esemplificativa e non esaustiva, in:
- 1) Aggetti o sporti aperti:
    - a. ballatoi, balconi, pensiline, mensole, gronde, canali di gronda, fioriere;
    - b. cornicioni a carattere ornamentale



- c. pensiline a copertura delle sopraccitate scale o rampe.
  - d. rivestimenti decorativi-estetici di pareti ma di tipo aperti;
  - e. elementi puntuali realizzati esclusivamente a garanzia dei diritti di veduta previsti dal Codice civile purché la parte soprastante la quota minima sia completamente aperta;
  - f. schermature solari fisse o mobili;
  - g. angolari architettonici di limitate dimensioni con finalità esclusivamente estetica/compositiva e non strutturali;
  - h. montanti dei balconi per verde e rampicanti;
  - i. strutture di sostegno delle pareti verdi verticali sino ad una profondità massima di 40 cm;
  - j. lesene sino ad una profondità max. di 40 cm;
- 2) Aggetti o sporti chiusi:
- a. parti sporgenti del sottotetto corrispondenti al cosiddetto sporto di gronda;
  - b. bow-window e similari;
  - c. balconi chiusi verticalmente da elementi opachi o trasparenti (fissi o apribili) e verande;
  - d. elementi verticali opachi o trasparenti (fissi o apribili) non riconducibili all'elenco degli aggetti o sporti "aperti" verticali.

In presenza di "Aggetti e sporti aperti"  $\leq 1,50$  m, eventuali verifiche dovranno essere effettuate avendo a rilievo nella parte sottostante il perimetro determinabile dalla presenza degli elementi verticali di sostegno o delle pareti-murature verticali dalle quali gli elementi aggettano o sporgono.

12. **Profilo esterno perimetrale o Perimetro della costruzione o dell'edificio.** Ai fini dell'applicazione delle Definizioni tecniche uniformi si intende il contorno dell'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, al piano interrato o fuori terra (per le definizioni che fanno riferimento al "fuori terra" lo stesso sarà da riferirsi alla sola porzione di edificio "fuori terra"), nonché gli "Aggetti e gli sporti aperti" maggiori di 1,50 m.

Si intendono compresi:

- le logge, i loggiati, i portici, i porticati, le terrazze, le tettoie, le verande e le scale esterne
- gli "Aggetti o sporti chiusi" anche se inferiori a 1,50 m.

Si misura al filo esterno:

- degli elementi verticali di sostegno o dell'Aggetto o sporto massimo se superiore a 1,50 m
- degli Aggetti o sporto chiusi se inferiore a 1,50 m

13. **Altezza Urbanistica.** È pari a 3,00 m. È l'altezza convenzionale da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU).

14. **Area urbanizzata.** Si intende area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico e conformi alla regolamentazione vigente:

- impianto di fognatura;
- impianti di distribuzione idrica;
- impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

15. **Abbaino.** Si tratta di un elemento sovrapposto alla copertura, caratterizzato da una evidente ridotta dimensione e da caratteristiche oggettive non confondibili con la copertura, o come particolare forma della copertura stessa o ancora come parte della facciata. L'abbaino dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- avere altezza massima inferiore a quella di colmo del tetto;
- essere dotato di sola finestra utile al fine dei rapporti;
- le dimensioni devono essere strettamente finalizzate a contenere la sola apertura finestrata stessa;

16. **Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc)**

- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
- b. La distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m.
- c. Distanze minori sono consentite, nel rispetto del Codice Civile:

- in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita, mediante scrittura privata registrata e trascritta in atto pubblico;
  - per l'Unità territoriale Tessuto di impianto tradizionale, Nucleo di origine rurale;
  - per autorimesse qualora aventi quota all'estradosso di copertura non superiore a 1,20 m dalla Qsd, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,50 dallo stesso;
  - per manufatti da giardino, superfici accessorie in genere e pertinenze qualora aventi SCOP  $\leq 6$  mq e altezza interna media  $\leq 2,10$  m
  - costruzioni accessorie esistenti, aventi quota all'estradosso di copertura, non superiore a 2,60 m
  - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - le strutture di arredo urbano di uso pubblico (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
  - abbaini;
  - per piscine ed annessi elementi tecnici con un minimo di 2 m;
  - nella sola Unità territoriale Tessuto produttivo, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata;
  - laddove vi sia una espressa previsione derogatoria del PGT prevista dalla legislazione regionale o nazionale.
- d. Si applica anche rispetto a silos all'aperto per attività produttive

#### **17. Distanze delle costruzioni dalle strade (Ds)**

- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma e al confine di Unità territoriale fatto salvo che la strada sia a tutti gli effetti privata.
- b. Si applicano le disposizioni dettate dal DPR 495/1992 sulla base dello specifico atto deliberativo comunale di classificazione delle strade e definizione del centro abitato.
- c. In caso di edifici facenti parte di PA, le distanze minime sono definite dallo strumento medesimo.
- d. All'interno del Centro abitato si applica sempre la Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc). Nel caso di strade pubbliche di progetto non ancora acquisite al patrimonio comunale, la distanza minima è pari a 5 m.
- e. Si applica anche rispetto a silos all'aperto per attività produttive.

#### **18. Distanze tra fabbricati (Df)**

- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
- b. La Df deve essere garantita anche nel caso di più fabbricati tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati da porticati o coperture in genere.
- c. Per "parete finestrata" o "parete esterna" si intende l'insieme composto da muro perimetrale e qualsiasi apertura, escluse le luci, indipendentemente dalla effettiva posizione e/o funzione dell'apertura stessa (comprese vedute, porte cieche, ecc.). Non sono da ritenersi tali le pareti prive di aperture. In caso di scostamento tra due pareti adiacenti, una di tali pareti sarà singolarmente riconoscibile come tale - al fine della misura delle distanze su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna - ossia come differente da un'altra, solo in caso di effettiva discontinuità o scarto della parete stessa per una profondità minima di 40 cm (non avendo invece mai a rilievo la presenza lungo una parete di elementi puntuali esterni come pilastri, canne fumarie, lesene, elementi decorativi, etc. quali elementi di possibile differenziazione teorica delle pareti);
- d. La Df in assenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" è disciplinata dal Codice Civile.
- e. La Df in presenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" deve essere garantita:
  - anche in presenza di una sola "parete finestrata" o "parete esterna";
  - quando si realizza una nuova apertura su una parete esistente non finestrata;
  - quando si trasforma parte di fabbricato con la realizzazione di una nuova "parete finestrata" o "parete esterna".

- f. La Df in presenza di “pareti finestrate” o “parete esterna” è disciplinata nelle diverse Unità territoriali come segue:
- $AT = Df \geq$  Altezza del fronte con un minimo di 10,00 m. È facoltà della Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori all'altezza del fronte, qualora questo superi i 10 m di altezza, sulla base dello specifico progetto presentato e fermo restando il minimo di 10 m;
  - In tutte gli altri ambiti o Unità territoriali = Df minimo 10,00 m;
- g. La Df non si applica nei seguenti casi:
- per autorimesse, manufatti da giardino, superfici accessorie in genere e pertinenze qualora aventi quota all'estradosso di copertura non superiore a 1,20 m dalla Qsd, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,50 dallo stesso;
  - costruzioni accessorie esistenti, aventi quota all'estradosso di copertura, non superiore a 2,60 m
  - per piscine ed annessi elementi tecnici;
  - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - le strutture di arredo urbano di uso pubblico (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
  - nella sola Unità territoriale Tessuto produttivo, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro-ponte) funzionali all'attività insediata.
- h. Si applica anche rispetto a silos all'aperto per attività produttive
19. **Superficie lorda (SL).** Ad integrazione e chiarimento di quanto riportato nella voce 13 delle Definizioni tecniche uniformi allegata alla DGR 695/2018 uniformi, si precisa che sono da comprendere:
- a. impianti e silos all'aperto per attività produttive che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
  - b. manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - c. impianti o attrezzature connesse alle attività di autolavaggio o distribuzione carburanti che siano chiusi su almeno due lati e coperti.
20. **Superficie coperta (SCOP).** Ad integrazione e chiarimento di quanto riportato nella voce 13 delle Definizioni tecniche uniformi allegata alla DGR 695/2018 uniformi, si precisa che sono da comprendere:
- a. impianti e silos all'aperto per attività produttive che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
  - b. manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - c. impianti o attrezzature connesse alle attività di autolavaggio o distribuzione carburanti che siano chiusi su almeno due lati e coperti;
  - d. pensiline di copertura delle pompe di distribuzione dei carburanti.

## CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 6 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso vietate nelle diverse Unità territoriali. Sono individuate le seguenti classi e categorie, richiamate nelle presenti NDA con le dizioni qui indicate in grassetto, la cui esemplificazione è da considerarsi indicativa non esaustiva:
  - a. Residenziale
    - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze
  - b. Turistico-ricettiva
    - **Turismo** = attrezzature ricettiva

- c. Produttiva e direzionale  
Rientrano nella categoria produttiva
- **Produzione** = industria, attività artigianale, depositi, uffici collegati alle attività produttive insediate, strutture sportive private, autorimesse private ad uso commerciale
- Rientrano nella categoria direzionale
- **Terziario** = uffici, studi professionali
  - **Logistica** = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci conto terzi, attività di intrattenimento e spettacolo, centri raccolta e trattamento rifiuti
- d. Commerciale
- **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale;
  - **Medio commercio** = medie strutture di vendita;
  - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione.
- e. Rurale
- **Agricoltura** = coltivazione e allevamento, strutture di ricovero per animali e strutture necessarie e pertinenti all'attività e alla conduzione dei fondi
- f. **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, esercizi pubblici, sportelli bancari. L'artigianato di servizio esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro degli ambiti interessati da Mixité. A titolo esemplificativo e non esaustivo, le categorie ed attività comprese nella definizione di Artigianato di servizio:
- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
  - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
  - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.

Per le attività effettivamente insediabili è necessario fare riferimento alla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale" con particolare riferimento agli articoli da 2.10 a 2.10.5 nonché alla programmazione delle singole aree commerciali individuate.

- a. **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche.
2. Si applicano inoltre le seguenti specificazioni:
- Le sedi degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso sopra indicate.
  - Le autorimesse assumono la destinazione urbanistica del lotto vigente al momento della loro costruzione salvo puntuale e diversa destinazione desumibile dal titolo abilitativo o, in assenza, dalla documentazione catastale.
  - Le costruzioni denominate "rustici ex agricoltori" all'Articolo 13 o ad esse assimilabili sono considerati a destinazione rurale.
  - La destinazione d'uso Servizi è ammessa su tutto il territorio ad esclusione delle nuove attrezzature con funzione "Religione" ai sensi dell'Articolo 35.
3. Nelle Unità territoriali per le quali è prevista la destinazione Produzione è ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
  - l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto

unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;

- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere SL inferiore a mq 120 e comunque inferiore al 50% della SL complessivamente ammissibile nel lotto edificabile. La SA deve essere inferiore al 20% della SL da realizzare.

### **Articolo 7 Mutamenti delle destinazioni d'uso**

1. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d'uso con opere comportano il reperimento di aree per servizi dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto.
2. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dall'Articolo 39 del PS.
3. I mutamenti di destinazione d'uso attuati senza opere edilizie comportano il reperimento di aree, secondo quanto indicato al precedente comma, solo in caso di edifici che verranno adibiti ad esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
4. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune può disporre, secondo le modalità stabilite dall'Articolo 39 del PS, la cessione di altro immobile o la corresponsione di una somma in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
5. Ai fini del recupero dei vani e locali al piano terra o seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale come disposto dalla LR 7/2017, si intende "incremento del carico urbanistico esistente" il mutamento di destinazione d'uso che comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi calcolato secondo i parametri unitari indicati dall'Articolo 39 del PS.

## **CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

### **Articolo 8 Attività commerciali**

1. La disciplina relativa all'attività commerciale è contenuta nella componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale".
2. Le previsioni del documento di cui al comma 1 sono prevalenti con qualsiasi altra previsione in materia di attività economiche indicate nelle presenti norme.
3. In tutti i casi è prevista la contestualità tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa commerciale.
4. Ai fini delle compensazioni ambientali è sempre richiesto, contestualmente all'atto del rilascio delle autorizzazioni commerciali di nuovi insediamenti e ampliamenti di Medie o Grandi Strutture di Vendita il versamento di un contributo economico specifico destinato a finanziare le azioni e i progetti di miglioramento ambientale individuate come prioritarie dall'Amministrazione comunale. Tale quota è aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione ed è pari al 30% degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alla Ristrutturazione Edilizia e riferita alla SL costituente Superficie di Vendita.
5. Al fine di sostenere il Distretto Urbano del Commercio, come approvato da Regione Lombardia ai sensi delle Delibere di Giunta Regionale 10397/2009 e 1833/2019 e smi, è prevista la compensazione degli impatti derivanti dall'insediamento o ampliamento di una Media o di una Grande Struttura di Vendita. La modalità di compensazione economica degli impatti è definita come impegno a garantire il versamento di un contributo economico aggiuntivo rispetto a quello derivante dall'intervento urbanistico-edilizio e alle compensazioni ambientali, finalizzato allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali nelle polarità distrettuali del commercio urbano riconosciute da Regione Lombardia.

La partecipazione economica è quantificata come quota percentuale del 2% del "valore medio" di mercato (media tra il valore minimo e massimo espressi come €/mq - M) per la destinazione d'uso "Negozii", per ciascuna fascia/zona individuata in base alla Banca dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate aggiornata semestralmente. Il valore unitario così determinato è applicato ad un parametro oggettivo, quale è la misura della superficie di vendita attivata (SV) espressa in mq. La partecipazione economica (P) è dunque determinata nel modo seguente:

$$P = (0,02 M) * SV.$$

Il versamento dovrà essere effettuato all’atto del rilascio dell’autorizzazione per media struttura di vendita. Il versamento del contributo è valido per 3 anni per la medesima unità immobiliare (qualora dovesse insediarsi una nuova media struttura di vendita in un periodo inferiore ai 3 anni la stessa non sarà soggetta al pagamento).

#### **Articolo 9 Centri di telefonia fissa**

1. I centri di telefonia fissa di cui all’articolo 98bis della LR 12/2005 sono ammessi nelle aree di cui alla componente commerciale del PGT declinata nel documento “Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale”
2. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all’obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell’attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

#### **Articolo 10 Sale da gioco**

1. Ai fini delle presenti NDA per “Sale da gioco” si intendono i locali allestiti specificatamente per l’esercizio del gioco d’azzardo lecito mediante l’installazione di apparecchi da gioco di cui all’articolo 110 del RD 773/1931.
2. Le Sale da gioco sono ammesse secondo quanto previsto dal TUR, Titolo I, parte V (art. 36) e tenuto conto dell’elaborato grafico di individuazione delle zone sensibili (PdR 6).
3. Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d’uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all’ampliamento di Sale da gioco devono reperire spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
4. Per le sale da gioco esistenti alla data di adozione della presente variante PGT sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Per la disciplina di esercizio e gestione si rimanda al Regolamento vigente

#### **Articolo 11 Impianti della rete distributiva dei carburanti**

1. L’installazione degli impianti e l’esercizio dell’attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dall’Articolo 25 nonché dai contenuti specifici di cui alla componente commerciale del PGT declinata nel documento “Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale”.
2. Il divieto di insediare impianti di distribuzione dei carburanti è indicato nelle norme delle singole Unità territoriali.



**CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE****Articolo 12 Recupero sottotetti e locali ai piani terra e seminterrati esistenti**

1. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è così disciplinato:

<b>Ambiti</b>	<b>Esclusione (art. 65 LR 12/2005)</b>
Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Articolo 15 Esclusi i "Siti oggetto di procedimento di bonifica" laddove gli specifici provvedimenti ammettano usi residenziali	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta.
Tessuto di impianto tradizionale Nucleo di origine rurale	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> per le cortine edilizie e comunque per edifici prospicienti vie e spazi pubblici e/o ad uso pubblico (ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione) qualora comporti uno o più dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifica di altezza del colmo del tetto,</li> <li>- modifica di altezza di gronda del tetto,</li> <li>- modifica della pendenza delle linee di falda del tetto,</li> </ul>
Aree per servizi Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u>

2. Fuori dai casi di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
- a. beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del D.Lgs. 42/2004;
  - b. edifici pubblici e privati di uso pubblico individuati e classificati dal PS;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del PR.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc del Volume Urbanistico-VU reso abitativo, ed un massimo di 25,00 mq per ciascuna unità immobiliare. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente tale obbligo, è consentito il recupero dei sottotetti previo versamento al Comune di una somma pari al valore di acquisizione dell'area e al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio a conguaglio tra il posto auto - da reperire necessariamente per ciascuna unità immobiliare - ed il minimo necessario non raggiunto.
4. Il reperimento dei suddetti spazi a parcheggio pertinenziale non può in ogni caso avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.
5. Non è ammessa, senza il reperimento dei parcheggi come sopra indicati, la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamenti di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi.
6. È applicata la maggiorazione nella misura massima del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

7. I sottotetti già recuperati ai fini abitativi secondo le disposizioni di legge, sono da computare al fine del rispetto degli indici urbanistici per i successivi interventi.
8. È escluso il recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nelle aree indicate dalle specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale e dallo Studio geologico.

### **Articolo 13 Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli**

1. Le costruzioni denominate “rustici ex agricoli” disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza.
2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d’uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l’osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a. La SL è pari a 1/3 del Volume Totale (VT).
  - b. La SL non concorre alla determinazione dell’IF.
  - c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l’aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell’intero fabbricato.

### **Articolo 14 Parcheggi privati**

1. Per parcheggi privati si intendono tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di quelli di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione devono essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura minima di Legge calcolati con riferimento al Volume Urbanistico (VU) per tutte le destinazioni ad eccezione delle attività produttive e commerciali per le quali il riferimento è la Superficie Lorda (SL) conteggiando 1mq/10 mq di SL. È altresì fatto obbligo, per i medesimi interventi, di garantire almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare.
3. Per “posto auto” si intende una superficie netta rettangolare di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, al netto delle pareti divisorie e perimetrali, degli elementi strutturali e degli spazi di manovra; a tal fine dovrà essere documentata la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
4. Per “parcheggio privato” è da intendersi uno spazio destinato alla sosta degli autoveicoli, comprensivo di idoneo corsello, di forma e conformazione idonea al parchemento, nonché di ubicazione tale da non interferire con il potenziale spazio di passaggio o manovra di altri mezzi o persone.
5. Per gli interventi di nuova costruzione nelle Unità territoriali Tessuto di impianto tradizionale e Nucleo di origine rurale gli spazi per parcheggi privati dovranno essere reperiti nelle aree pertinenziali esterne, mentre per gli interventi di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione potranno essere sia reperiti nelle aree pertinenziali esterne sia essere monetizzati nella misura di cui all’Articolo 39.
6. Nell’elaborato PdR1, sono individuate le aree esistenti destinate a parcheggio privato. Tali aree sono inedificabili se localizzate su aree classificate come “Strada”. Le suddette superfici sono viceversa computabili ai fini della determinazione degli indici e dei parametri edilizi e possono essere traslate all’interno della SF se localizzate su aree classificate in modo differente da “Strada”. Sono sempre fatte salve la verifica del dimensionamento minimo richiesto per legge e le eventuali obbligazioni vigenti assunte in sede di rilascio del titolo abilitativo.

## CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

### Articolo 15 Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Nell'elaborato Pdr2 sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge o in forza di strumenti di pianificazione sovracomunale, ricadenti all'interno di fasce di rispetto nelle quali si applicano le seguenti disposizioni di salvaguardia prevalenti.
  - Beni di interesse storico artistico sottoposti a vincolo e monumenti di interesse nazionale (art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004). Gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità. Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.
  - Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004). Si applicano le specifiche e prevalenti disposizioni degli atti di individuazione e regolamentazione.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Fiume (art. 142 lettera -c- del D.Lgs. 42/2004). Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Boschi (L.R. 31/2008). Si applicano le disposizioni di Legge e del Piano di Indirizzo Forestale.
  - Parco regionale del Serio nord (L.R. 86/1983). Le aree sono soggette alla disciplina specifica e prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti NDA dettata dal Piano Territoriale di Coordinamento e dalle disposizioni attuative dell'Ente gestore.
  - Parco Locale di Interesse Sovracomunale. PLIS del Serio Nord (L.R. 86/1983). Le aree sono soggette oltre che alla disciplina urbanistica definita dalle presenti NDA, anche alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore. La decadenza o revisione degli strumenti vigenti o l'annessione delle aree ad altri istituti di tutela comporta l'automatica decadenza delle previsioni urbanistiche.
  - Fascia di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990 e Regolamento regionale n. 6/2004). Sono ammesse, previa autorizzazione e al di fuori del perimetro del cimitero, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre rilasciate in concessione a tempo determinato. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.
  - Fascia di rispetto ferroviario (DPR 753/1980). Si applicano le disposizioni del DPR 753/1980. Le fasce ferroviarie di arretramento non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni (comprese le recinzioni), che la zona urbanistica eventualmente consente. La fascia ferroviaria di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile.  
È ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto che non comporti l'integrale demolizione e ricostruzione.  
Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente che comporti aumento del carico insediativo o dell'esposizione al rumore per le persone.  
È consentito realizzare recinzioni in rete metallica e paletti previa acquisizione di apposita autorizzazione dell'Ente preposto. Le aree possono essere utilizzate come giardini privati/orti e parcheggi pubblici e privati.
  - Distanza di prima approssimazione linee alta tensione. Si applicano le disposizioni del DPCM 08/07/2003, DM 29/05/2008. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi.
  - Siti oggetto di procedimento di bonifica (D.Lgs. 152/2006). Si applicano le disposizioni del D.Lgs. 152/2006. Le limitazioni d'uso transitorie, in corso di bonifica e definitive, a completamento della bonifica, sono esplicitate nei relativi provvedimenti.
  - Azienda a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 105/2015). Si applicano le disposizioni di legge e quanto previsto dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante (ERIR) del Comune in cui è insediata.

- Centro abitato (D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992): Il perimetro del centro abitato, così come approvato e aggiornato da deliberazione di giunta comunale, si intende automaticamente sostituito laddove sopraggiungano provvedimenti di modifica disposti dagli organi competenti.
  - Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992). L'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale così come definito dalla legislazione vigente.  
Nelle fasce di rispetto sono vietati interventi di nuova costruzione e recinzioni (salvo se eseguite in rete metallica e paletti infissi nel terreno, nel pieno rispetto delle distanze del Codice della strada).  
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica del sedime pre-esistente.  
Le fasce di arretramento stradale della viabilità non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, con esclusione delle recinzioni, realizzate secondo le indicazioni del Codice della Strada, che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori, la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile. L'ampiezza della fascia di rispetto fuori dal Centro abitato è definita dal DPR 495/1992).
  - Servitù aeroportuale (Codice della Navigazione - Regolamento ENAC). Si applicano l'art. 707 del Codice della navigazione, il Capitolo 9 del Regolamento ENAC e il piano di rischio aeroportuale.
  - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Per i seguenti elementi si applicano le disposizioni delle Norme di attuazione:
    - o Aree agricole di interesse strategico Varco della Rete Ecologica Provinciale
    - o Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico
    - o Zone a rischio archeologico
    - o Alberi monumentali
2. I beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, sono soggetti a tutela ope legis (art. 10 commi 1 e 5 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004). Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza, previa verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.
  3. Le ulteriori aree di tutela e le fasce di rispetto derivanti da elementi di natura idro-geologico-sismica sono riportate negli elaborati dello Studio geologico.

#### **Articolo 16 Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica**

1. Il PR individua nell'elaborato PdR3 le classi di sensibilità paesistica dei luoghi all'interno delle quali si applicano le disposizioni legislative vigenti.
2. Ai fini della determinazione della classe di incidenza dei progetti vale la seguente articolazione:
  - interventi di nuova costruzione escluse le pertinenze = incidenza minima 4;
  - interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime = incidenza minima 3
  - ristrutturazione edilizia diversa dai casi di cui sopra = incidenza minima 2
  - tutti gli altri interventi = incidenza minima 1.

#### **Articolo 17 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)**

1. L'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni deve avvenire tenendo conto della presenza di luoghi sensibili (a titolo esemplificativo scuole, asili, chiese e oratori, ospedali, centri ricreativi, impianti sportivi).
2. L'installazione deve avvenire prioritariamente nelle aree di proprietà comunale.

## TITOLO II PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 18 - Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PR, è suddiviso in:

TERRITORIO URBANO	
Tessuti edificati a bassa trasformabilità	Tessuto di impianto tradizionale Nucleo di origine rurale Tessuto omogeneo saturo Tessuto con funzione ecologica o paesaggistica
Tessuti edificati a media trasformabilità	Tessuto di recente impianto Tessuto produttivo
Tessuti edificati ad alta trasformabilità	Distributore di carburante Tessuto commerciale
Altri tessuti	Piano attuativo o altro provvedimento autorizzativo in corso
TERRITORIO EXTRAURBANO	
	Tessuto agricolo produttivo
	Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia
	Corso d'acqua

2. Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è rappresentato nell'elaborato PdR1.

### CAPO II TERRITORIO URBANO - TESSUTI A BASSA TRASFORMABILITÀ

#### Articolo 19 - Tessuto di impianto tradizionale

- Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
- Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a PCC. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni delle cortine edilizie e degli edifici prospettanti verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, ubicazione nell'area e rapporto o interferenza visiva con altri manufatti); sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie.
- Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area 1 dalla Componente Commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione.
- Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti individuati come "Fronti da mantenere". La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione.
- Qualora possa essere rispettata la Df minima per legge, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.
- Si applicano i seguenti parametri:
  - IC ≤ SCOP esistente maggiorata del 20%
  - IC nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% ≤ 50%
  - H ≤ 10,60 m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente
  - SL ≤ SL esistente.
- Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di riutilizzo di rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. In tutti gli altri edifici, ad esclusione degli

interventi di demolizione e ricostruzione, è ammesso l'aumento di SL all'interno dell'edificio esistente.

8. Gli interventi devono:
  - a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.
  - b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
  - c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.
9. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.

#### **Articolo 20 - Nucleo di origine rurale**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
2. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a PCC. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni delle cortine edilizie e degli edifici prospettanti verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, ubicazione nell'area e rapporto o interferenza visiva con altri manufatti); sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura ad eccezione delle attività complementari e compatibili con la residenza, Carburanti, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Produzione.
4. Si applicano i seguenti parametri:
  - $IC \leq SCOP$  esistente maggiorata del 20%
  - $IC$  nel caso di lotti ineditati o edificati con  $IC$  inferiore al  $50\% \leq 50\%$
  - $H \leq 10,60$  m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente
  - $SL \leq SL$  esistente.
5. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13.
6. Gli interventi devono:
  - a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia laddove presenti.
  - b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
  - c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.
7. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli



prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è richiesta deroga.

#### **Articolo 21 - Tessuto omogeneo saturo**

1. Gli interventi non devono scomporre l'unitarietà dell'impianto urbanistico inteso come esito di un processo pianificatorio unitario.
2. Le previsioni si attuano nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'Articolo 3, con le seguenti prescrizioni prevalenti:
  - a. ID per gli interventi sui singoli edifici che mantengono inalterato l'impianto urbanistico di cui al comma precedente.
  - b. PCC per gli interventi che incidono sugli spazi scoperti comuni o pubblici senza incidere sull'impianto urbanistico di cui al comma precedente. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni.
  - c. PA per gli interventi che incidono sull'impianto urbanistico.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio e Produzione.
4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = esistente
  - IC ≤ esistente
  - H ≤ esistente
5. In deroga ai parametri di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di autorimesse private.
6. È ammesso l'ampliamento *una tantum* nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 10% di tutti gli indici di cui al precedente comma. Tale ampliamento non è sottoposto all'applicazione delle disposizioni di cui all'Articolo 3 in ordine all'obbligo di PCC.

#### **Articolo 22 - Tessuto urbano di valenza ecologica o paesaggistica**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Produzione.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia purché senza demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:
  - IF = esistente
  - IC ≤ esistente
  - H ≤ esistente
4. Gli interventi devono assicurare la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti; devono inoltre garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza paesistica-ambientale.

### **CAPO III TERRITORIO URBANO - TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ**

#### **Articolo 23 - Tessuto di recente impianto**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale", Grande commercio, Produzione.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:

- IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
  - IC ≤ 40 %
  - H ≤ 10,60 m
4. Con simbologia “\*” è individuato un “Edificio da riattivare” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti:
- IF = esistente
  - IC ≤ esistente
  - H ≤ esistente
  - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione
5. È ammesso l'ampliamento *una tantum* nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS.
6. Con simbologia “▲” è individuato il “Comparto edificatoria via Venezian” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti:
- a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata
  - b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori

#### Articolo 24 - Tessuto produttivo

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare fatto salvo quanto disposto dall'Articolo 6 comma 3, Agricoltura, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area di riferimento dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento “Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale” e Grande commercio.
3. La destinazione d'uso Logistica è vietata tranne che nelle aree individuate nell'elaborato PdR1 come “Aree per Logistica”. L'insediamento di Logistica è sempre soggetto a PCC. La convenzione del PCC regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie all'insediamento dell'attività nonché le opere o le azioni organizzative necessarie a compensare l'aumento del carico ambientale generato, a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento. I costi derivanti dall'applicazione del presente comma non sono scomputabili dal contributo di costruzione.
4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - H ≤ 16,00 m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura purché nei limiti dei vincoli aeroportuali.
5. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa.
6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi da parte degli Enti competenti e secondo le disposizioni di legge di cui al D.Lgs. 105/2015. Per questi insediamenti l'H consentita è quella esistente.

### CAPO IV TERRITORIO URBANO - TESSUTI AD ALTA TRASFORMABILITÀ

#### Articolo 25 - Distributore di carburante

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.

2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio. Le funzioni insediate sono comunque da intendersi complementari all'attività principale di distribuzione dei carburanti.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,20 mq/mq;
  - IC ≤ 50%;
  - H ≤ 6,00 m;
  - Distanza minima dalla sede stradale = 3,00 m;
  - Distanza minima di edifici, impianti e serbatoi (anche interrati) dai confini di proprietà diversi dalla sede stradale = 10,00 m.
  - Distanza minima di pensiline dai confini di proprietà diversi dalla sede stradale = 3,00 m
4. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
5. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione contemporanea e contestuale delle funzioni complementari.
6. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
7. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
  - la SL relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
  - i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

#### Articolo 26 - Tessuto commerciale

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Grande commercio salvo le strutture esistenti, attive e già autorizzate.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - a. Destinazioni Medio commercio e, per le sole esistenti, Grande commercio
    - IF = esistente
    - IC = esistente
    - H ≤ esistente
    - Solo per le Grandi Strutture di Vendita è ammesso l'ampliamento ~~una tantum~~ nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 5% degli indici IF e IC di cui al presente comma. Tale ampliamento non è sottoposto all'applicazione delle disposizioni di cui all'Articolo 3 in ordine all'obbligo di PCC.
  - b. Destinazioni Produzione, Logistica
    - H ≤ 16,00 m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura purché nei limiti dei vincoli aeroportuali
  - c. Destinazioni Turismo, Terziario, Mixité
    - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
    - IC ≤ 40 %
    - H ≤ 10,60 m
  - d. Destinazione Carburanti
    - Si applica la disciplina dell'Articolo 25
  - e. Destinazione Servizi
    - Si applica la disciplina del PS
4. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la categoria Produzione la compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, e secondo le disposizioni di legge di cui al D.Lgs. 105/2015 sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto delle lavorazioni svolte.

5. La destinazione d'uso Logistica è vietata tranne che nelle aree individuate nell'elaborato PdR1 come "Aree per Logistica". L'insediamento di Logistica è sempre soggetto a PCC. La convenzione del PCC regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie all'insediamento dell'attività nonché le opere o le azioni organizzative necessarie a compensare l'aumento del carico ambientale generato, a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento. I costi derivanti dall'applicazione del presente comma non sono scomputabili dal contributo di costruzione.

## **CAPO V TERRITORIO URBANO – ALTRI TESSUTI**

### **Articolo 27 – Piano attuativo o altro provvedimento autorizzativo in corso**

1. I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT:
  - a. Mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita nella relativa convenzione, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso (nel rispetto, comunque, degli impegni convenzionali sottoscritti). La validità ed efficacia di tali piani o programmi costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
  - b. Possono essere oggetto di variante senza che ciò costituisca variante al PGT purché finalizzata alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'intervento, a condizione che non incrementi l'edificabilità complessiva prevista e che non diminuisca la dotazione di aree per servizi pubblici previste dal PA convenzionato.
  - c. È ammessa, anche dopo l'adozione della presente Variante PGT, l'approvazione e la stipula delle convenzioni dei PA adottati.
  - d. E' possibile la revisione, tramite Variante al PA, delle destinazioni d'uso previste dal piano convenzionato, anche in difformità rispetto alla disciplina urbanistica generale vigente al momento della sua approvazione e alla disciplina specifica di PA approvata, purché in adeguamento alle disposizioni previste per il Tessuto di recente impianto per i PA con destinazione prevalentemente residenziale e alle disposizioni previste per il Tessuto produttivo per i PA con destinazione prevalentemente produttiva. La revisione delle destinazioni d'uso non può comportare diminuzione delle aree per servizi già oggetto di convenzione. È viceversa obbligatorio l'adeguamento in caso di inserimento di funzioni che generano fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi.
2. I PCC vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT, mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita nella relativa convenzione, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nella presente Variante PGT (nel rispetto, comunque, degli impegni convenzionali sottoscritti).
3. Sono compresi nella presente fattispecie i piani attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute, che potranno essere attuati secondo quanto previsto dall'Articolo 3 comma 9 lett. a).

## **CAPO VI TERRITORIO EXTRAURBANO**

### **Articolo 28 – Tessuto agricolo produttivo**

- Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
- Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio ad esclusione delle fattispecie previste per gli Ambiti Extraurbani come declinati dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale".
- Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = secondo i limiti di legge

- IC ≤ secondo i limiti di legge
- H ≤ 7,50 m con esclusione di silos e impianti tecnologici;
- Sono vietati:
  - a. l'impermeabilizzazione dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati;
  - b. la collocazione di impianti pubblicitari;
  - c. l'alterazione dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale e la loro pavimentazione con materiali impermeabilizzanti;
  - d. i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola;
  - e. l'apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - f. l'accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito estraneo all'attività agricola;
  - g. gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata;
  - h. le recinzioni, se non in rete metallica con paletti infissi nel terreno oppure con siepe di specie autoctone; in ogni caso con modalità che consentano il passaggio della fauna selvatica;
  - i. gli allevamenti intensivi.
- Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT, destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT, sono ammessi tutti gli interventi. Gli ampliamenti sono ammessi nei limiti di edificabilità di cui all'art. 59 della LR 12/2005 e nel rispetto dei parametri di cui al comma 3.
- Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT non destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT o dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40ter della LR 12/2005, si applica la seguente disciplina specifica:
  - a. Gli interventi si attuano mediante PCC. La convenzione regola la cessione delle aree per servizi, gli aspetti morfologici del progetto e l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - b. Non è ammessa la trasformazione di edifici:
    - realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione vigente al momento dell'edificazione, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
    - siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi della legislazione regionale.
  - c. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime, mentre non è ammessa alcuna possibilità di ampliamento in caso di mancanza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.
  - d. Gli interventi:
    - devono rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale
    - non devono costituire interferenza con l'attività agricola
    - prevedere, a loro cura e spese, l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria laddove insufficienti a garantire le condizioni di agibilità dell'edificio.
  - e. SL = esistente
  - f. SCOP = esistente
  - g. H ≤ esistente

- h. Nel rispetto della SCOP esistente è ammessa la costruzione di strutture accessorie e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi, purché realizzati entro una distanza di 20,00 m (con misura radiale) dal perimetro dell'edificio esistente e con una superficie comunque costruita (comprensiva di piscina e manufatti non rilevanti ai fini della SCOP) complessiva massima pari a 40,00 mq.
  - i. Sono ammesse nuove recinzioni dei fabbricati esistenti, realizzabili secondo le tipologie definite dal Regolamento edilizio, limitatamente al perimetro di stretta connessione all'edificio e comunque per delimitare una superficie massima pari a 7 volte la SCOP.
  - j. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio.
  - k. La trasformazione comporta il reperimento o la monetizzazione di aree per servizi nelle misure stabilite dall'Articolo 39 del PS.
- Per le aree interessate dalla Servitù aeroportuale indicata all'Articolo 15 si applicano anche i seguenti divieti prevalenti:
- a. interventi di nuova costruzione;
  - b. realizzazione di strutture accessorie (piscina, tettoia, ecc.) e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi;
  - c. attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti); è consentita unicamente la realizzazione di serre a carattere temporaneo, provvisorio o stagionale prive di strutture permanenti in calcestruzzo;
  - d. apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - e. accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito;
  - f. impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

#### **Articolo 29 – Tessuto con funzione ecologica, paesaggistica o di salvaguardia**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
- Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio, ad esclusione delle fattispecie previste per gli Ambiti Extraurbani come declinati dalla componente commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale".
2. Sono vietati:
  - a. interventi di nuova costruzione, anche operati da soggetti di cui al Titolo III della LR 12/2005;
  - b. realizzazione di strutture accessorie (piscina, tettoia, ecc.) e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi;
  - c. attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti); è consentita unicamente la realizzazione di serre a carattere temporaneo, provvisorio o stagionale prive di strutture permanenti in calcestruzzo;
  - d. l'impermeabilizzazione dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati;
  - e. la collocazione di impianti pubblicitari;
  - f. l'alterazione dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale e la loro pavimentazione con materiali impermeabilizzanti;
  - g. i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola;
  - h. l'apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - i. l'accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito estraneo all'attività agricola;
  - j. gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata;



- k. le recinzioni, se non in rete metallica con paletti infissi nel terreno oppure con siepe di specie autoctone; in ogni caso con modalità che consentano il passaggio della fauna selvatica;
  - l. gli allevamenti intensivi.
3. Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT, destinati a qualsiasi uso alla data di adozione della presente Variante PGT:
- a. realizzati prima del 1950 = sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ad esclusione della demolizione e ricostruzione;
  - b. realizzati dopo il 1950 e privi di caratteri stilistici significativi = sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - c. sono vietati gli ampliamenti fatta salva la possibilità di ampliare le strutture agricole produttive esistenti fino al 50% della loro SL, anche con strutture autonome;
  - d. sono ammesse nuove recinzioni dei fabbricati esistenti, realizzabili secondo le tipologie definite dal Regolamento edilizio, limitatamente al perimetro di stretta connessione all'edificio e comunque per delimitare una superficie massima pari a 7 volte la SCOP esistente.
4. L'individuazione degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40ter della LR 12/2005, è rimandata alle specifiche e successive asseverazioni a cura degli aventi titolo. In tali casi si applica la seguente disciplina:
- a. Gli interventi si attuano mediante PCC. La convenzione regola la cessione delle aree per servizi, gli aspetti morfologici del progetto e l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - b. Non è ammessa la trasformazione di edifici:
    - realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
    - siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi della legislazione regionale.
  - c. Gli interventi:
    - devono rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale
    - non devono costituire interferenza con l'attività agricola
    - prevedere, a loro cura e spese, l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria laddove insufficienti a garantire le condizioni di agibilità dell'edificio.
  - d. Valgono le disposizioni di cui al comma 4 del presente Articolo.
  - e. SL = esistente
  - f. SCOP = esistente
  - g.  $H \leq$  esistente
  - h. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio.
  - i. La trasformazione comporta il reperimento o la monetizzazione di aree per servizi nelle misure stabilite dall'Articolo 39 del PS.

### Articolo 30 – Corso d'acqua

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nell'elaborato PdR1, esterni al perimetro del Parco Regionale del Serio, sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
2. L'alveo dei fiumi deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili, connessa a problemi viabilistici o idraulici.
3. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme disposte dagli Enti competenti, dallo Studio geologico e quelle relative al reticolo idrico minore.

## CAPO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 31 – Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni

1. Nelle aree soggette a PA o PCC, fino all'attuazione delle previsioni devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge ed estendendo le disposizioni legislative riferite agli strumenti urbanistici attuativi anche ai procedimenti sottoposti a PCC:
  - per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 9 comma 2 del DPR 380/2001;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune, dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti;
  - nuove recinzioni su lotti o aree liberi esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
2. Edificazioni in corso di esecuzione:
  - Fatto salvo quanto indicato all'Articolo 27, i titoli abilitativi rilasciati o validi anteriormente alla data di adozione delle presenti norme della Variante PGT, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita così come previsto per legge.
  - In caso di parte di intervento non ultimata nel termine di validità del titolo, le opere di completamento dovranno essere pienamente conformi alle presenti NDA. E' da intendersi ultimato l'edificio completo almeno al "rustico" ossia un'opera mancante solo delle finiture e dei tavolati interni ma comprensiva delle tamponature esterne e della copertura.

### Articolo 32 – Edifici e attività in contrasto con il PGT

1. Gli immobili esistenti non conformi alle previsioni della presente Variante PGT, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comunque portare ad una modifica della destinazione d'uso che risulti in contrasto con le previsioni del PGT. La SL legittima può essere riutilizzata anche laddove superi i parametri vigenti al momento della esecuzione degli interventi.
2. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.
3. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento di modifica, purché conformi alle disposizioni del PGT ed alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; in caso di contrasto con il PGT possono essere eseguiti i soli interventi conservativi (manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo) ma senza alcuna modifica della destinazione d'uso.
4. Le attività di rilevanza economica esistenti che risultino comprese fra le destinazioni vietate per la specifica Unità territoriale possono continuare ad esercitare l'attività medesima a condizione che risultino sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti e secondo le disposizioni di legge di cui al D.Lgs. 105/2015, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. È inoltre

ammesso la prosecuzione dell'attività a cura degli aventi causa per subingresso per atto tra vivi o *mortis causa* purché rispettino le condizioni di compatibilità di cui sopra.

5. Le superfici già autorizzate, anche se non utilizzate da una attività, alla data di adozione della presente Variante con destinazione non conforme a quanto previsto dalla Variante stessa si intendono confermate.

## TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 33 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PS, è suddiviso nelle seguenti categorie di Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito “servizi pubblici” o “aree per servizi”):
  - Servizi con consumo di suolo
  - Servizi senza consumo di suolo.
2. Il mutamento di destinazione di un’area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo; la delibera di approvazione dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l’invarianza dei valori.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, le previsioni del PS 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 e, comunque, in tutti i casi dove è applicabile il meccanismo compensativo/perequativo di cui all’Articolo 41.

### CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

#### Articolo 34 Determinazione delle tipologie di servizi

1. Sono servizi pubblici quelli:
  - a. di competenza dell’Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi;
  - b. asserviti all’uso pubblico o ceduti al Comune in forza di PCC e PA;
  - c. privati regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d’uso o da concessione comunale, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, 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 e/o di quella gravitante rispetto al Comune.
2. La convenzione, l’atto di asservimento ed il regolamento d’uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e avere il seguente contenuto minimo essenziale:
  - a. oggetto del servizio fornito;
  - b. validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
  - c. caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
  - d. previsioni di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
  - e. previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, anziani, residenti, ecc.);
  - f. regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).
3. Per gli edifici ed impianti destinati a servizi pubblici:
  - a. di competenza dell’Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, gli indici ed i parametri di cui ai successivi Articoli, non sono vincolanti per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale.
  - b. di competenza di enti diversi da quelli di cui alla lettera a) è altresì ammesso un incremento un tantum della SL esistente, fino ad un massimo del 20%, in relazione ad obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale del servizio, che dovranno essere adeguatamente dimostrati ed argomentati. I suddetti ampliamenti potranno realizzarsi

con sopralzo e/o con una nuova costruzione, purché le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti e sia garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto. Ai fini del calcolo della SL esistente, verrà tenuto conto della SL degli edifici o porzioni degli edifici assoggettati a servizio od attrezzatura pubblica o di uso pubblico.

4. È sempre consentito, a prescindere dai parametri urbanistici ed ecologici di cui alle presenti NDA, l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata. In relazione all'ampliamento della SL destinata ad attrezzature, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere integrazione delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

### Articolo 35 Servizi con consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS1, le aree per Servizi con consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Amministrazione (A)**: le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - b. **Assistenza (H)**: gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido, le attrezzature per il ricovero di animali rinvenuti o in custodia alle autorità sanitarie preposte (es. canile) nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - c. **Cimitero (C)**: gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - d. **Impianti (T)**: gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - e. **Istruzione (I)**: le scuole (materna, primaria e secondaria), le università, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - f. **Religione (R)**: gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
  - g. **Tempo libero (L)**: gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - h. **Servizi abitativi (SA)**: servizi abitativi realizzati al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.
2. Sono inoltre di seguito classificati, e riportati nell'elaborato PdS1, i Servizi con consumo di suolo nella specifica tipologia dei "Servizi per la mobilità", precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Parcheggio**: gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio. Con simbologia "**P.int**" sono individuati nell'elaborato PdS1 i parcheggi pubblici posti nel sottosuolo. Per la disciplina d'uso e gestione si rinvia agli atti specifici.
  - b. **Strada**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare; la classificazione delle strade è determinata nel Piano Urbano del Traffico o nel Codice della strada.
  - c. **Ferrovia**: aree e infrastrutture destinate al servizio ferroviario.
  - d. **Aeroporto**: aree e infrastrutture destinate al servizio aereo.

### Articolo 36 Servizi senza consumo di suolo

1. Con riferimento all'elaborato PdS1 le aree per Servizi senza consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Verde (V):** i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

### Articolo 37 Rete Ecologica Comunale

1. La Rete Ecologica Comunale è individuata nell'elaborato PdS2 e integra le omologhe reti a livello provinciale e regionale la cui disciplina prevalente si intende integralmente richiamata.
2. Le aree della Rete ecologica Comunale sono volte a migliorare gli ecosistemi, ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mediante:
  - a. formazione, riqualificazione e cura di spazi aperti permeabili e di sistemi verdi;
  - b. miglioramento ecosistemico delle aree fluviali e peri-fluviali e dei reticoli idrici;
  - c. interventi di forestazione urbana e formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - d. mantenimento e sviluppo delle funzioni produttive agricole del presidio del territorio e di filiere di economia circolare che riguardano non solo la produzione di cibo di qualità, ma anche la fornitura di servizi ecosistemici per il potenziamento e la cura della rete ecologica e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
  - e. ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - f. costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
3. All'interno delle aree della Rete ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di:
  - a. potenziamento, qualificazione, cura, rigenerazione, collegamento ecologico e fruitivo;
  - b. controllo delle specie aliene;
  - c. tutela degli elementi rilevanti del paesaggio culturale e dell'ambiente.
4. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali.
5. L'individuazione delle aree della Rete ecologica Comunale nell'elaborato PdS2 non configura vincolo espropriativo e non obbliga all'asservimento o al convenzionamento se non per le aree qualificate come Servizi ai sensi degli Articoli precedenti interessate dalle indicazioni del PS.
6. Le aree appartenenti al Territorio consolidato individuate nell'elaborato PdR1 interessate dalla Rete Ecologica Comunale sono computabili ai fine della determinazione della capacità edificatoria così come disposta dal PR per le diverse Unità territoriali.

## CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI

### Articolo 38 Destinazioni d'uso

1. Nelle aree per servizi di cui al presente Titolo, con esclusione agli ambiti destinati alla Ferrovia, sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Abitare, salvo nelle aree classificate come Religione dove sono ammesse le funzioni residenziali previste dalla legislazione vigente, nelle aree classificate come SA e nelle aree con presenza di alloggi comunali.
  - b. Turismo
  - c. Terziario
  - d. Agricoltura, salvo che nelle aree classificate come Verde
  - e. Medio e Grande commercio
  - f. Produzione
  - g. Logistica
  - h. Carburanti



2. Sono inoltre vietati:
  - a. esercizi commerciali di vicinato, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - b. esercizi pubblici, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - c. artigianato di servizio e attività artigianale;
3. Nelle aree classificate come Assistenza, Verde, Tempo libero, Ferrovia e Parcheggio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, ma solo se disciplinati da specifica convenzione. La disposizione non si applica all'interno degli Ambiti Agricoli Strategici
4. Negli ambiti destinati a Ferrovia sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Abitare, salvo unità per il personale addetto al servizio e comunque con SL massima pari a 150 mq
  - b. Agricoltura
  - c. Medio e Grande commercio
  - d. Carburanti
5. In deroga a quanto sopra l'Amministrazione Comunale può, per le aree di proprietà e di uso pubblico, prevedere qualunque destinazione d'uso, mentre gli altri soggetti/Enti dovranno preventivamente convenzionare con l'Amministrazione Comunale l'ammissibilità delle destinazioni sopra vietate per valutarne l'interesse pubblico.

### Articolo 39 Quantità di aree per servizi

1. Il PS definisce una quantità di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti, da cedere gratuitamente al Comune nei casi previsti dal PR o DP. Da tale quantità sono escluse le superfici destinate a Strada che rappresentano opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione di infrastrutture e attrezzature per servizi non incide sulla edificabilità prevista per l'intervento stesso; in tali casi devono essere osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente Titolo, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.
2. Le quantità minime prescritte, ad esclusione delle superfici destinate a Strada, con riferimento alle destinazioni di cui alle presenti NDA, sono:
  - a. Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 60% della SL ad esclusione degli esercizi di vicinato all'interno del DUC
  - b. Produzione = 10% della SL
  - c. Strutture sportive private = 20% della SL
  - d. Strutture sportive che non prevedono la presenza di manifestazioni aperte al pubblico e/o la presenza di spalti e tribune a disposizione del pubblico = 10% della SL
  - e. Logistica = 40% della SL
  - f. Medio commercio = 150% della SL
  - g. Grande commercio = 200% della SL
  - h. Carburanti, Agricoltura, Servizi = 0% della SL
  - i. L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi
3. Le quantità prescritte nelle schede del DP di cui al Titolo IV, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.
4. Le quantità minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, con riferimento alle superfici oggetto di mutamento secondo le modalità di cui all'Articolo 7.
5. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti NDA, si intendono riferite alla destinazione d'uso individuata e così di seguito calcolate:
  - a. In sede di pianificazione attuativa la dotazione di aree per servizi deve essere commisurata all'intera effettiva articolazione funzionale prevista.
  - b. In caso di PCC la dotazione di aree per servizi indicate al comma 2 deve essere commisurata all'intervento specificatamente previsto, con esclusione degli eventuali edifici/fabbricati esistenti, ma solo laddove su di essi non sia previsto un intervento di ristrutturazione edilizia che ne preveda la demolizione e ricostruzione o comunque una modifica di destinazione d'uso;

- c. In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi oppure monetizzare le rispettive superfici per una quantità pari alla differenza tra la quantità necessaria per la destinazione d'uso desumibile dall'ultimo titolo abilitativo e la nuova destinazione.
6. Le aree per servizi possono essere reperite in sottosuolo, in soprasuolo o all'interno degli edifici. In tali casi le aree si calcolano al 100% della loro estensione.
7. Nel solo caso di asservimento all'uso pubblico della sola superficie in soprasuolo con mantenimento della proprietà e della possibilità di trasformazione del corrispondente sottosuolo in capo al privato, i parametri di cui sopra sono aumentati del 30%. In questa fattispecie per le aree asservite ad uso pubblico non sarà accoglibile alcuna modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione mentre saranno in perpetuo a carico della parte privata gli oneri manutentivi delle aree stesse.
8. Il Comune può accettare o richiedere:
  - a. che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico o edilizio che ne ha generato il fabbisogno secondo le seguenti modalità:
    - la cessione, in alternativa alle aree per servizi, di aree agricole purché siano comprese nella Rete Ecologica Comunale individuata nell'elaborato PdS2; in tal caso la superficie da cedere è pari a 2 volte la dotazione minima prevista;
    - la cessione di aree individuate dal PGT come aree per servizi nell'elaborato PdS1 (ad esclusione delle aree destinate a strada); in tal caso la superficie da cedere è pari a 1,2 volte la dotazione minima prevista;
    - la cessione di aree, indipendentemente dalla destinazione del PGT, riconosciute di interesse pubblico con apposita delibera del Consiglio Comunale; in tal caso la superficie da cedere è pari a 1,2 volte la dotazione minima prevista. Tali aree saranno comunque vincolate alla medesima disciplina che regola il consumo di suolo previsto dall'originaria destinazione di PGT.
  - b. la monetizzazione delle aree a servizi. L'Amministrazione Comunale determina con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree per servizi non cedute ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria previste dal PS e/o dal Programma delle Opere Pubbliche.

#### **Articolo 40 Modalità di acquisizione delle aree per servizi**

1. Le aree su cui i servizi non siano già stati realizzati e che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici, sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio.
2. In alternativa alle modalità di acquisizione o attuazione di cui ai commi precedenti si applica il principio della compensazione urbanistica di cui all'Articolo successivo.

#### **Articolo 41 Applicazione della compensazione urbanistica**

1. In applicazione dell'Articolo 46, alle aree di cui al comma 1 dell'Articolo 40 e sulla base del comma 2 di detto Articolo, è attribuita una "Capacità Edificatoria di Compensazione".
2. La compensazione urbanistica si applica alle seguenti Unità territoriali:
  - a. "Aree di origine", ovvero le aree che generano la Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Aree di cui al comma 1 dell'Articolo 40
  - b. "Aree di utilizzo", ovvero le aree che usufruiscono della Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Ambiti di trasformazione (AT) laddove esplicitamente previsto nelle Schede di indirizzo

– Unità territoriale Tessuto di recente impianto

3. La Capacità Edificatoria di Compensazione è:
  - a. espressa in SL generata per ogni unità di superficie dell'Area di origine, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore;
  - b. facoltativa e aggiuntiva rispetto alla SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo della medesima;
  - c. non può eccedere il 30% della SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo, fatte salve le disposizioni prevalenti indicate nelle norme delle singole unità territoriali.
4. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria di Compensazione alle Aree di origine è assegnato un IF virtuale = 0,10 mq/mq.
5. I diritti edificatori generati dalla Capacità Edificatoria di Compensazione sono registrati secondo le modalità definite dal Regolamento comunale, all'interno del costituendo registro per la cessione dei crediti edificatori che è pubblico ed accessibile a tutti.
6. Le aree per servizi cedute tramite il meccanismo della compensazione urbanistica sono aggiuntive rispetto alle quantità minime di aree previste all'Articolo 39.
7. Le aree cedute non possono essere gravate da vincolo o servitù, salvo diversa determinazione della Giunta Comunale che potrà valutare specifici casi o situazioni, nonché eventuali forme di convenzionamento per la gestione delle aree stesse, in relazione alla specifica previsione del PS per tale area.
8. I crediti edilizi maturati in forza dei meccanismi di compensazione urbanistica definiti dagli strumenti urbanistici previgenti mantengono la propria validità anche nel periodo di vigenza della presente Variante PGT. L'utilizzo di tali crediti edilizi avviene applicando i meccanismi e i parametri edilizi di cui della presente Variante PGT. Eventuali quote residue dei suddetti crediti edilizi non interamente utilizzati o utilizzabili possono essere nuovamente trasferite secondo i meccanismi della presente Variante PGT.
9. È facoltà dell'Amministrazione accettare la monetizzazione delle aree in alternativa alla loro cessione nei casi di cui all'Articolo 23 comma 5.

#### **Articolo 42 Disposizioni per la realizzazione dei servizi**

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura dell'Amministrazione Comunale avviene secondo il progetto approvato a norma di legge.
2. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione, approvate dalla Giunta Comunale dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi.
3. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura di enti diversi dall'Amministrazione Comunale e di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, avviene, per la specifica destinazione indicata, secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato nei successivi commi:
  - IF = 0,5 mq/mq
  - IC ≤ 50 %
  - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
4. Si applicano le disposizioni contenute nel PUGSS vigente, che costituisce, quale piano settoriale, parte integrante del PS.
5. Nelle aree classificate come Parcheggio (P) l'IC è pari al 5%.
6. Nelle aree classificate come Verde (V) è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti alle reti, e si applicano i parametri definiti dal progetto pubblico o dalla convenzione.

7. Nelle aree classificate come Tempo libero (L) e Ferrovia (F) è consentita la realizzazione di SL da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici nella misura massima del 10% della SL totale e comunque con il limite di 150 mq di SL.
8. Nelle aree classificate come Ferrovia (F) si applicano inoltre le disposizioni di legge relative all'infrastruttura di trasporto e relativa gestione.
9. Nelle aree classificate come Religione (R) si applicano i seguenti parametri:
  - IF = 0,3 mq/mq
  - IC ≤ 50%
  - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
10. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di 1 esemplare ogni 5 o frazione di 5 posti auto. Gli esemplari arborei comunque dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia, secondo i disposti del Regolamento edilizio.

#### **Articolo 43 Disciplina dei Servizi per la mobilità e Misure strutturali dello Studio comunale del rischio idraulico**

1. Per le infrastrutture appartenenti ai Servizi per la mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. Per le infrastrutture da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT e individuati come "Viabilità di progetto" nell'elaborato PdS1, sono indicativi, ancorché conformativi del regime dei suoli e costituiscono vincolo preordinato all'esproprio, e saranno definiti nell'ambito dei rispettivi progetti esecutivi senza che ciò costituisca Variante al PGT, a condizione che le infrastrutture siano contenute nelle corrispondenti fasce di rispetto, quantificate in 10 m per lato a partire dal ciglio stradale.
3. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a PA o PCC, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo presente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.
4. La rete indicata nell'elaborato PdS1 individua i principali percorsi ciclopedonali esistenti e/o in corso di realizzazione e quelli di progetto. I tracciati indicati rappresentano solo gli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto senza che ciò costituisca Variante al PGT.
5. All'interno del sedime delle Strade come sopra definite è sempre possibile realizzare spazi pubblici per la sosta.
6. Lo Studio comunale di rischio idraulico definisce i seguenti interventi quali misure strutturali di cui al RR 7/2017:
  - a. Adeguamento del tratto fognario a partire dall'intersezione tra Via Donizetti e Via Mincio fino all'allaccio con il collettore principale. Sostituzione tubazioni da diametro  $\Phi$ 400 mm a diametro  $\Phi$ 600 mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 200 mt.
  - b. Adeguamento del collettore principale a partire da Via Po fino all'intersezione tra Via Turati e Via Granger. Sostituzione tubazioni da diametro  $\Phi$ 600/700/800 mm a diametro  $\Phi$ 1000 mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 750 mt.
  - c. Realizzazione di nuovo scolmatore a partire dall'intersezione tra Via Turati e Via Granger fino a Via Nullo. Nuova tubazione di diametro  $\Phi$ 1000 mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 560 mt.
  - d. Adeguamento della condotta fognaria lungo il tratto terminale di Via Nullo, fino all'inizio della pista ciclabile che conduce al Ponte Vela. Sostituzione tubazioni da diametro  $\Phi$ 300 mm a diametro  $\Phi$ 1000 mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 460 mt.

- e. Realizzazione di una nuova condotta di scarico lungo la pista ciclabile del Parco del Serio Nord a partire dal termine di Via Nullo fino a circa 80 mt a valle del Ponte Vela. Nuova tubazione di diametro  $\Phi 1000$  mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 220 mt.
- f. Adeguamento del collettore principale di Corso Roma a partire dall'intersezione con Via Battisti fino all'intersezione tra Via Nullo e Via Serio, ove il collettore principale entra il Via Nullo e si diparte la tubazione che porta allo scarico nel Fiume Serio. Sostituzione tubazione da diametro  $\Phi 700/800$  mm a diametro  $\Phi 1000$  mm, per un tratto di lunghezza pari a circa 240 mt. Contestuale adeguamento del tratto di scarico dall'incrocio suddetto fino al Fiume Serio con passaggio da  $\Phi 500$  mm a  $\Phi 1000$  mm, per una lunghezza di circa 90 mt.
- g. Disconnessione idraulica dal collettore principale lungo Corso Roma della rete a servizio di P.zza Matteotti ed aree limitrofe. E' prevista la realizzazione di una nuova condotta di diametro  $\Phi 800$  mm a partire dal parcheggio di Corso Roma che si sviluppa lungo Corso Roma parallelamente al collettore principale con nuovo scarico indipendente nel Fiume Serio. La nuova condotta consente la separazione delle acque meteoriche provenienti dalla zona del mercato e l'alleggerimento del collettore principale. In essa potranno essere eventualmente ricondotte anche le portate di alcuni rami secondari della rete, attualmente afferenti al collettore di Corso Roma, come ad esempio quelle della tratta di Via Galilei. La lunghezza della nuova tubazione risulta pari a circa 440 mt. Tale intervento è al momento da considerarsi alternativo al precedente di adeguamento della condotta esistente lungo Corso Roma.

#### CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

##### Articolo 44 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni

1. Nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, nelle aree di cui al presente TITOLO sono vietati interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con e senza demolizione.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT in contrasto con le disposizioni del PS sono consentiti esclusivamente interventi di:
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alcuna modifica della destinazione d'uso.
  - b. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/1989;
  - c. sistemazioni di aree cortilizie e di aree verdi pertinenziali;
  - d. riparazione e reintegrazione di recinzioni esistenti, senza alcuna modifica delle caratteristiche preesistenti;
  - e. realizzazione di parcheggi secondo le vigenti disposizioni della Legge Regionale;
  - f. realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.
4. È ammessa la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
5. È consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.
6. È ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

## TITOLO IV DOCUMENTO DI PIANO

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 45 Disposizioni generali

1. Il DP individua e definisce gli Ambiti di trasformazione (di seguito AT).
2. Gli AT sono individuati nell'elaborato DP1 e nelle Schede di indirizzo di cui al presente Titolo.
3. Gli interventi, tranne che per l'AT5 che è subordinato a PCC, si attuano mediante PA esteso all'intero ambito individuato nelle seguenti Schede di indirizzo, anche laddove diviso in sub-comparti non contigui (in questo caso denominati singolarmente con lettere). Per l'attuazione mediante sub-comparti si applicano le disposizioni dell'Articolo 3 comma 5.
4. Gli interventi previsti per ciascun AT sono definiti in linea di massima e con indicazioni che troveranno definizione nei successivi piani o programmi attuativi; tali strumenti dovranno pertanto risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
5. Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi di legge.
6. L'assetto geologico, idrogeologico e sismico è definito dallo Studio geologico.
7. La modifica del perimetro del PA nonché la suddivisione in sub-ambiti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni d'uso, non è da qualificare come intervento da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

#### Articolo 46 Criteri di compensazione urbanistica e di incentivazione

1. Il DP attribuisce alle aree per servizi, come definite all'Articolo 35 e individuate dal PS, una Capacità Edificatoria di Compensazione.
2. La Capacità Edificatoria di Compensazione è un diritto edificatorio assegnato al proprietario a compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree secondo le modalità di cui all'Articolo 41.
3. Parametri e modalità di attuazione della compensazione urbanistica sono disciplinati dal PS.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio che conseguano le finalità di cui all'art. 11 della LR 12/2005 l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato nelle misure stabilite dalla Deliberazione di Giunta Regionale 3508/2020. È esclusa l'applicazione del suddetto art. 11 della LR 12/2005, sia per ragioni di tutela paesaggistica (punto a) sia perché non coerenti con finalità di rigenerazione urbana (punto b):
  - a. nelle Unità territoriali: Tessuto di impianto tradizionale e Nucleo di origine rurale.
  - b. agli edifici esistenti, non di proprietà pubblica o non conformi alla destinazione urbanistica, posti all'interno di aree per servizi.
5. Agli AT è assegnata, a titolo di incentivazione, una quota aggiuntiva di SL pari al 5% di quanto ammesso da utilizzare per la realizzazione di Servizi abitativi come definiti all'Articolo 35. Tale quota aggiuntiva di SL non è soggetta alla cessione di aree per servizi.
6. Agli AT è assegnata, a titolo di incentivazione, la facoltà di ricorrere a procedure concorsuali per la redazione del progetto. In tal caso le spese concorsuali documentate sono scomutate dal contributo di costruzione.

#### Articolo 47 Schede di indirizzo

1. Le Schede di indirizzo di cui al presente Titolo indicano:
  - a. Obiettivi dell'intervento: trattasi di disposizioni di carattere strategico ma specifiche per l'ambito che devono connotare la pianificazione attuativa.
  - b. Destinazioni d'uso vietate
  - c. Parametri urbanistici
  - d. Fabbisogno indotto di aree per servizi



- e. Prescrizioni particolari: trattasi di specifiche prescrizioni cui devono attenersi gli interventi, da considerarsi quindi elementi di valutazione dei relativi PA
  - f. Schema grafico contenente: perimetrazione dell'ambito, cartografazione delle prescrizioni particolari o di altri elementi contenuti nella Scheda.
2. La dimensione delle aree indicate nelle Schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi strumenti di attuazione.

#### **Articolo 48 Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa**

1. Negli AT fino all'approvazione dei corrispondenti strumenti attuativi devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge:
  - per le costruzioni esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse ai sensi dell'art. 9 comma 2 del DPR 380/2001.
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e dei soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti; nuove recinzioni, esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.

## CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 49 – Scheda di indirizzo AT1 – via Venezian / Pizzo Camino / Passo del Tonale

#### **Obiettivi dell'intervento**

- Qualificazione della frangia urbana nord attraverso un insieme composito e coordinato di interventi sia di tipo edificatorio sia di valorizzazione paesistico-ambientale delle aree agricole.
- Rifunionalizzazione dell'area tecnologia dismessa esistente verso usi produttivi.
- Riorganizzazione dell'area logistica esistente a cavallo del confine amministrativo.
- Definizione degli spazi utili alla rete ecologica comunale nell'area agricola
- Revisione delle previsioni urbanistiche vigenti anche in funzione del contenimento del consumo di suolo

#### **Destinazioni d'uso vietate**

- Logistica, Grande commercio, Agricoltura.

#### **Parametri urbanistici**

- ST complessiva = 67.863 mq
  - o AT1.a = 49.651 mq
  - o AT1.b = 18.212 mq
- IT nel caso di attuazione con funzioni diverse da Produzione = 0,5 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
- IC nel caso di attuazione con funzioni diverse da Produzione = 40%
- $H \leq 16$  m

#### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Verde urbano (area nel comparto AT1.b) = 9.752 mq
- Parcheggio nel caso di attuazione con funzione Produzione = 5% SL
- Parcheggio nel caso di attuazione con altre funzioni = 1/4 delle quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate, da realizzare all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria

#### **Prescrizioni particolari**

L'ambito si compone di due sub-comparti AT1.a e AT1.b.

Il sub-comparto AT1b è interessato da un piano attuativo approvato con Delibera di Giunta comunale n. 9 del 20/01/2022. Le previsioni di cui alla presente Variante PGT permangono in assenza della sottoscrizione della correlata convenzione. Viceversa, decadono automaticamente a favore del piano attuativo.

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

L'area per servizi posta a est della strada, classificata come Verde urbano, deve essere attrezzata con fasce arboreo-arbustive e altra strutturazione dello spazio aperto al fine di dare continuità alla rete ecologica.

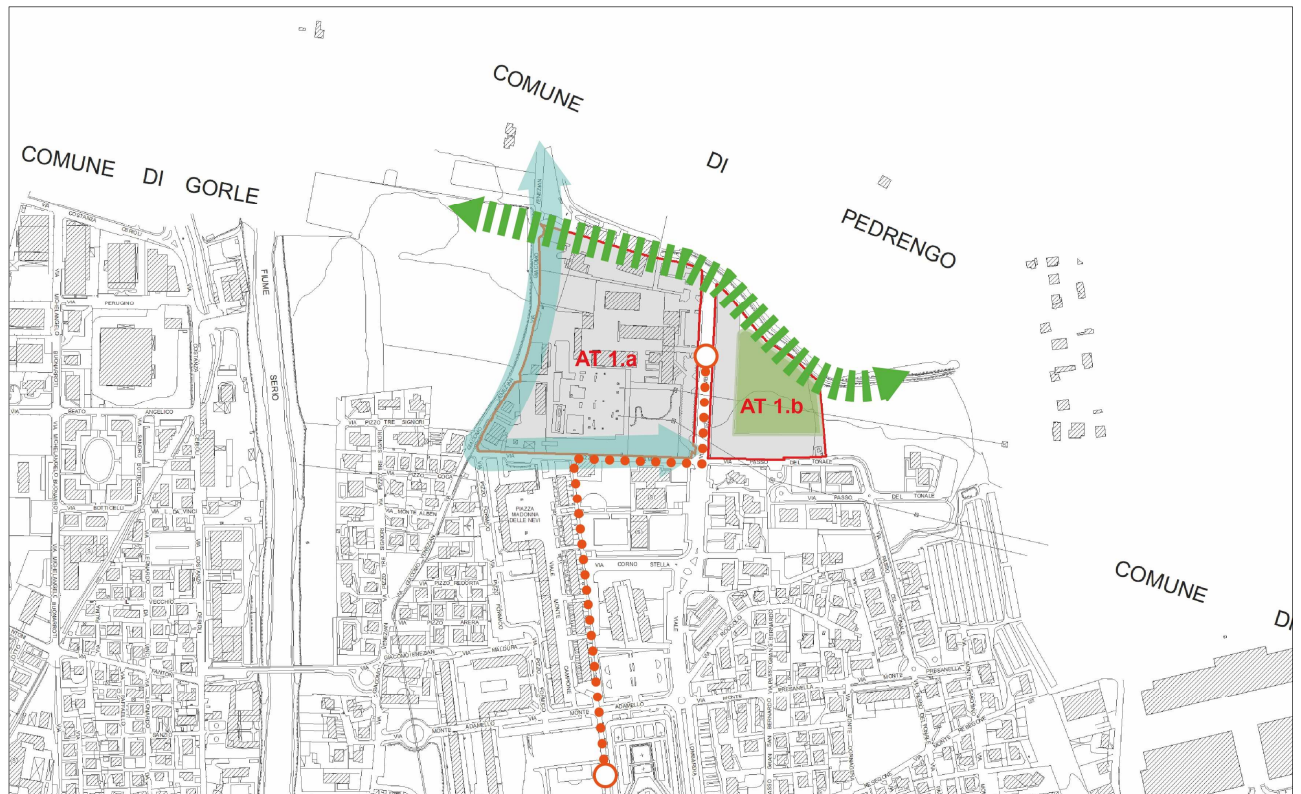
L'intervento deve strutturare:

- il fronte ovest (via Venezian) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente;
- il fronte sud (via Pizzo Camino) con specifica attenzione alla presenza del plesso scolastico prevedendo adeguate forme di schermatura vegetale nonché le connessioni con i percorsi ciclopedonali esistenti;
- la realizzazione di un ulteriore collegamento viario tra via Venezian e via Passo del Tonale.

La cessione delle aree a Verde indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

## SCHEMA GRAFICO AT1



- Area di concentrazione degli edifici
- Verde urbano
- Edificio da riqualificare
- Incrocio da sistemare
- Elemento di continuità urbana
- Connessione ciclopedonale
- Elemento della rete ecologica
- Fascia filtro

**Articolo 50 – Scheda di indirizzo AT2 – via Lunga / corso Roma / via Morti di Paderno****Obiettivi dell'intervento**

- Acquisizione al patrimonio pubblico delle aree al confine amministrativo poste a ridosso della Fiera di Bergamo.
- Formazione di un grande ambito di proprietà pubblica, compatto e continuo.

**Destinazioni d'uso vietate**

- Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti.

**Parametri urbanistici**

- ST complessiva = 49.875 mq
  - o AT2.a = 21.698 mq
  - o AT2.b = 1.738 mq
  - o AT2.c = 26.440 mq
- IT = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
- IC = 40%
- H ≤ 10,60 m

**Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Verde urbano = 28.177 mq (aree AT2.b e AT2.c)
- Parcheggio = 1/4 delle quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate, da realizzare all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria

**Prescrizioni particolari**

L'ambito si compone di tre sub-comparti AT2.a, AT2.b e AT2.c.

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

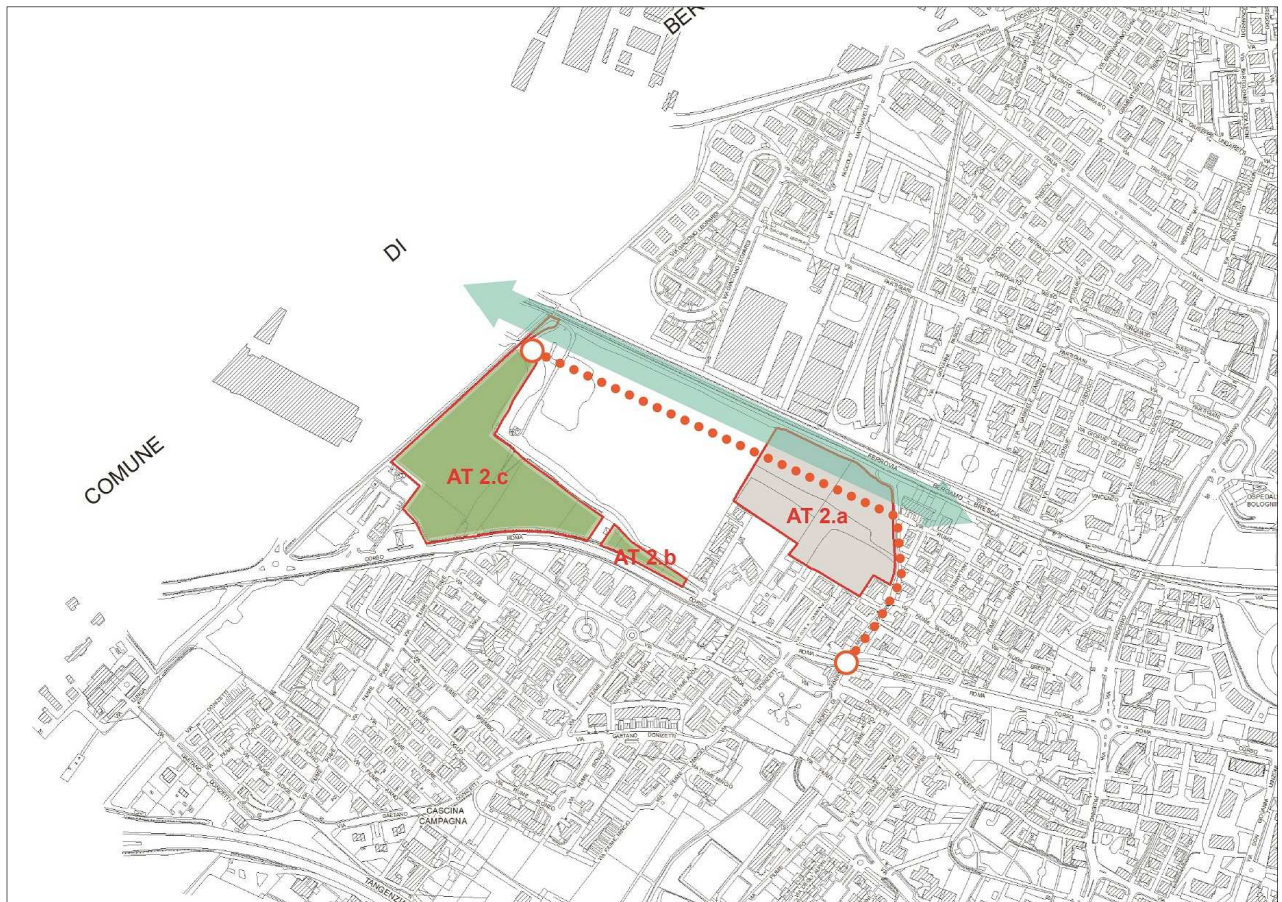
Nella fascia di rispetto ferroviaria all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria deve essere realizzata una connessione di mobilità ciclopedonale fino a via Morti di Paderno.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un sistema di superamento ciclopedonale della ferrovia al fine di collegare l'ambito con il tessuto edilizio a nord.

La cessione delle aree a Verde indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

## SCHEMA GRAFICO AT2



- Area di concentrazione degli edifici
- Verde urbano
- Edificio da riqualificare
- Incrocio da sistemare
- Elemento di continuità urbana
- Connessione ciclopedonale
- Elemento della rete ecologica
- Fascia filtro



**Articolo 51 – Scheda di indirizzo AT3 – via Marconi / A. Da Giussano*****Obiettivi dell'intervento***

- Riorganizzazione di un'area di cerniera per la città.
- Riattivazione urbana e sociale di un'area obsoleta e abbandonata.
- Creazione di spazi pubblici
- Miglioramento ambientale attraverso opere di bonifica

***Destinazioni d'uso vietate***

- Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio con Sv superiore a ~~400~~ 500 mq, Carburanti, Agricoltura

***Parametri urbanistici***

- ST = 30.641 mq
- SL realizzabile ≤ 22.600 mq
- SCOP massima = 6.128 mq
- H = da definirsi in sede di piano attuativo

***Fabbisogno indotto di aree per servizi***

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Totale = 14.000 mq
- Di cui almeno:
  - o 5.500 mq per formazione di Verde o piazza
  - o 2.000 mq per Parcheggio

***Prescrizioni particolari***

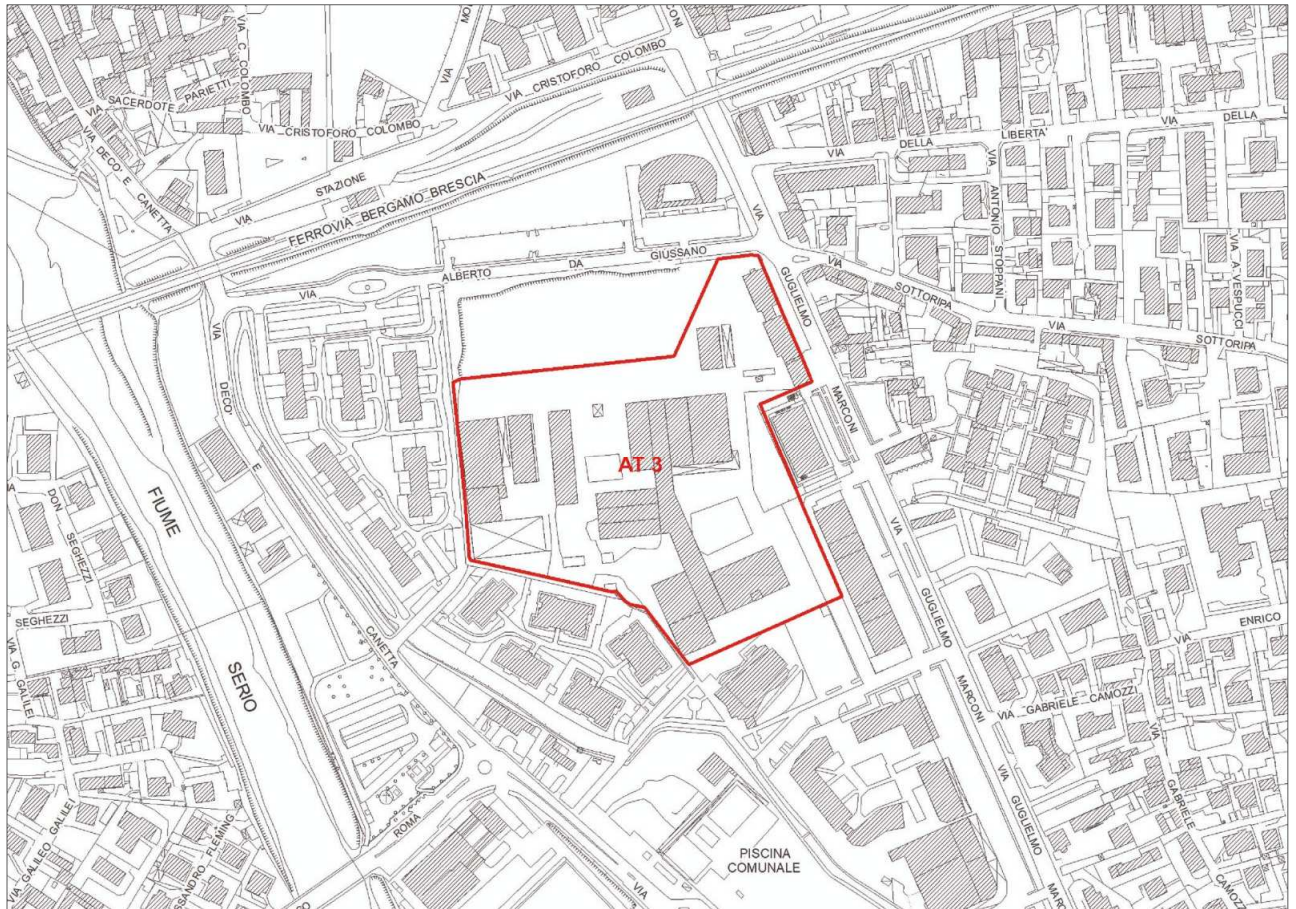
In aggiunta alle aree per servizi di cui sopra dovranno essere realizzate dal proponente opere pubbliche per un importo da definirsi in sede di convenzione. In alternativa è ammesso il versamento di corrispondenti somme finalizzate alla realizzazione delle opere pubbliche indicate dal Comune.

Sono a carico dell'intervento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione delle rotatorie alle intersezioni via Marconi/Sottoripa/Da Giussano e via Marconi/Cattaneo.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.



## SCHEMA GRAFICO AT3



- Area di concentrazione degli edifici
- Verde urbano
- Edificio da riqualificare
- Incrocio da sistemare
- Elemento di continuità urbana
- Connessione ciclopedonale
- Elemento della rete ecologica
- Fascia filtro

## Articolo 52 - Scheda di indirizzo AT4 - via A. da Giussano/ via Buonarroti/ via Stella Alpina

### **Obiettivi dell'intervento**

L'obiettivo complessivo dell'Ambito (inteso come somma dei diversi sub-comparti individuati) è ripianificare aree, già oggetto di precedenti procedimenti o marginali, che necessitano di una riconfigurazione coerente con i nuovi assetti generali.

L'obiettivo generale si raggiunge con il coinvolgimento di proprietà pubbliche e private indipendenti e dislocate in diversi contesti territoriali, ma comunque tutte appartenenti al medesimo Ambito di trasformazione e quindi di pianificazione unitaria.

L'obiettivo specifico per il sub-comparto di via Alberto da Giussano è organizzare uno spazio pubblico di cerniera in continuità con l'AT3 che si collega al centro città.

L'obiettivo specifico per il sub-comparto di via Buonarroti è ripianificare l'area di proprietà comunale al fine di consolidare la struttura del quartiere.

L'obiettivo specifico per il sub-comparto di via Stella Alpina è definire un margine urbano all'interno del tessuto produttivo.

### **Destinazioni d'uso vietate**

- AT4.a Agricoltura, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio con Sv superiore a 500 mq, Carburanti, Agricoltura.
- AT4.c = Agricoltura, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti, Agricoltura.
- AT4.b = Agricoltura, Abitare, Grande commercio

### **Parametri urbanistici**

- ST complessiva = 15.938 mq suddivisa nei comparti:
  - o AT4.a = 8.063 mq;
  - o AT4.b = 2.822 mq
  - o AT4. c = 5.053 mq;
- SL realizzabile  $\leq$  8.333 mq
- H per AT4.a e AT4. c  $\leq$  21,00 m
- H per AT4.b  $\leq$  16 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

In aggiunta alle Aree per servizi di cui sopra:

- Aree per servizi con funzione specifica da definirsi in sede di PA = 6.318 mq (AT4.a)

### **Prescrizioni particolari**

L'ambito si compone di tre sub-comparti AT4.a, AT4.b, e AT4 c.

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

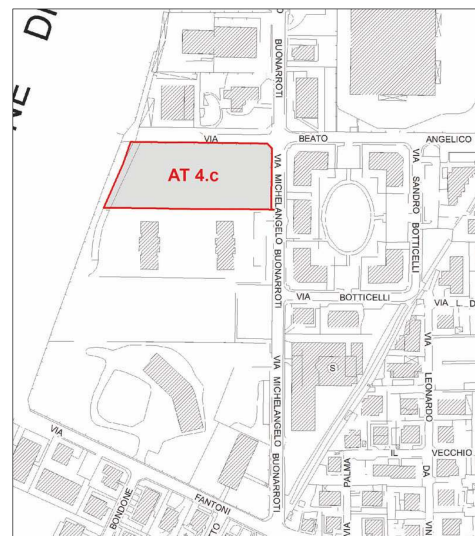
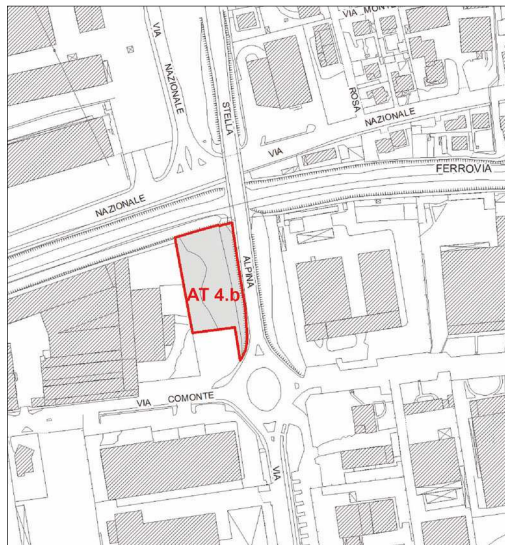
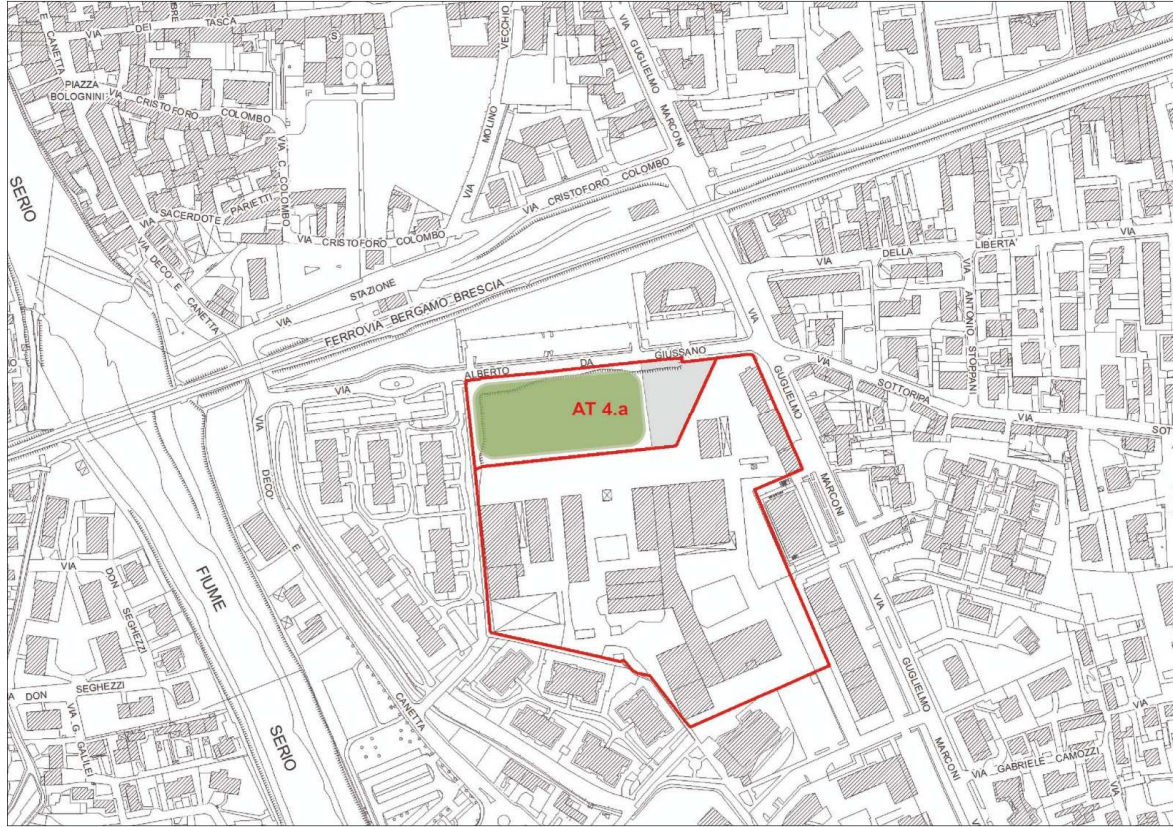
Alle aree di proprietà comunale non è assegnata SL e pertanto la SL sopra indicata è totalmente a favore del soggetto attuatore privato.

La cessione delle aree per servizi indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.



SCHEMA GRAFICO AT4



- Area di concentrazione degli edifici
- Verde urbano
- Edificio da riqualificare
- Incrocio da sistemare
- Elemento di continuità urbana
- Connessione ciclopedonale
- Elemento della rete ecologica
- Fascia filtro

## Articolo 53 - Scheda di indirizzo AT5 - via Cerioli

### **Obiettivi dell'intervento**

- riqualificare la fascia perifluviale
- garantire la continuità longitudinale
- migliorare le relazioni paesistiche tra costruito e fiume
- aumentare l'accessibilità alla sponda

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti.

### **Parametri urbanistici**

- ST = 13.353 mq
- IT = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
- IC = 40%
- H ≤ 13 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Verde urbano = 4.034 mq (area indicata nello Schema grafico)
- Parcheggio = 1/4 delle quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate, da realizzare all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria

### **Prescrizioni particolari**

L'ambito si attua mediante PCC.

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

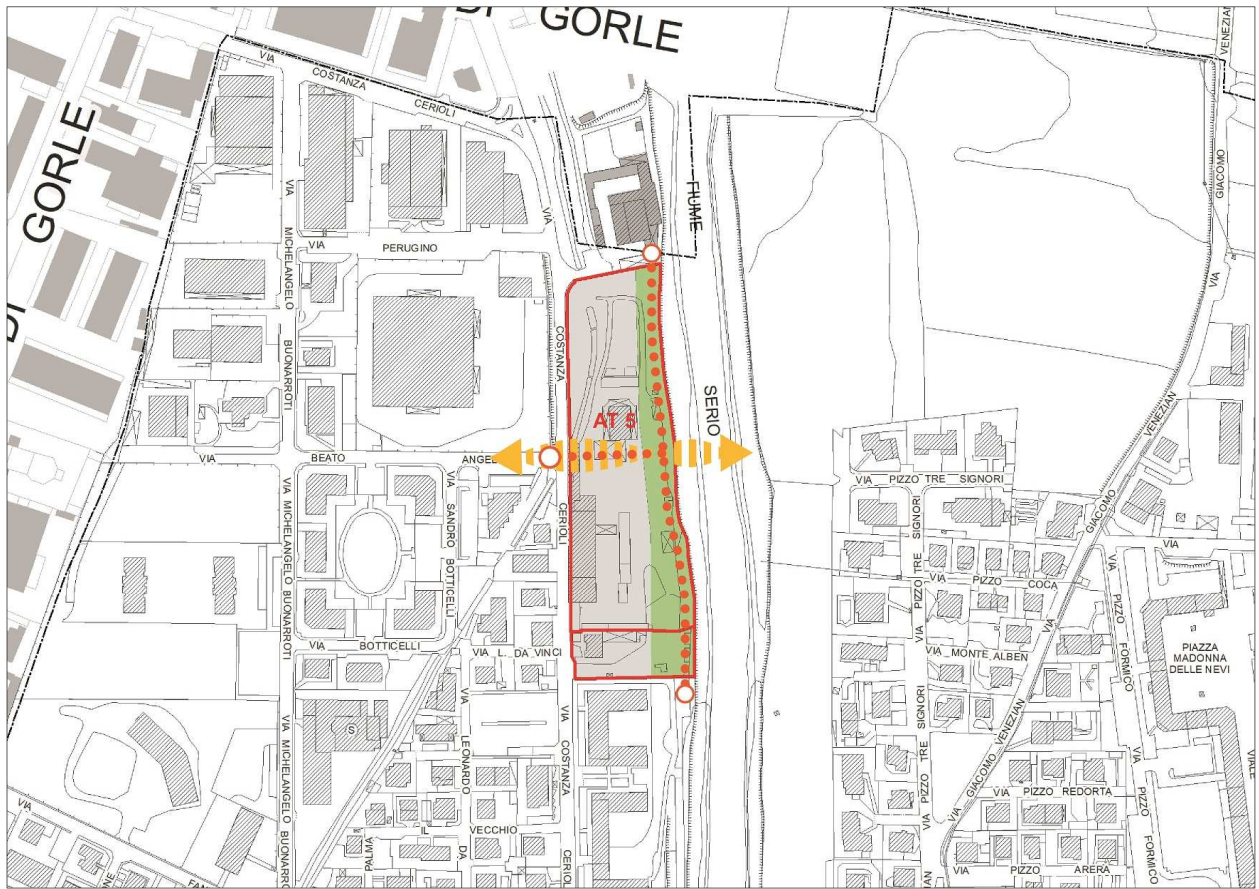
Nella fascia fluviale deve essere realizzata una connessione di mobilità ciclopedonale e deve essere messo in atto un progetto di valorizzazione paesaggistica e ambientale con particolare riferimento agli elementi di naturalità e con l'obiettivo di migliorare la connessione ecosistemica longitudinale perifluviale.









L'intervento deve garantire una continuità fisica e di uso pubblico tra via Beato Angelico e il Fiume Serio. La cessione delle aree a Verde indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.



SCHEMA GRAFICO AT5



-  Area di concentrazione degli edifici
-  Verde urbano
-  Edificio da riqualificare
-  Incrocio da sistemare
-  Elemento di continuità urbana
-  Connessione ciclopedonale
-  Elemento della rete ecologica
-  Fascia filtro

## Articolo 54 - Scheda di indirizzo AT6 - via Cerioli

### **Obiettivi dell'intervento**

- riqualificare la fascia perifluviale
- garantire la continuità longitudinale
- migliorare le relazioni paesistiche tra costruito e fiume

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti.

### **Parametri urbanistici**

- ST = 2.023 mq
- IT = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
- IC = 40%
- H ≤ 10,60 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Verde urbano = 714 mq (area indicata nello Schema grafico)
- Parcheggio = 1/4 delle quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate, da realizzare all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria

### **Prescrizioni particolari**

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

Nella fascia fluviale deve essere realizzata una connessione di mobilità ciclopedonale e deve essere messo in atto un progetto di valorizzazione paesaggistica e ambientale con particolare riferimento agli elementi di naturalità e con l'obiettivo di migliorare la connessione ecosistemica longitudinale perifluviale.

La cessione delle aree a Verde indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.





**Articolo 55 - Scheda di indirizzo AT7 - via Garibaldi - Falcone/Borsellino****Obiettivi dell'intervento**

- riqualificare il patrimonio storico testimoniale
- ridurre un ambito di degrado urbano

**Destinazioni d'uso vietate**

- Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio, Carburanti.

**Parametri urbanistici**

- ST = 3.636 mq
- SL realizzabile  $\leq$  1.400 mq aggiuntiva rispetto alle costruzioni esistenti indicate nello schema grafico come "Edificio da riqualificare"
- IC = 40%
- H  $\leq$  10,60 m

**Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere:

- Verde urbano = 631 mq (area indicata nello Schema grafico)
- Parcheggio = 1/4 delle quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate, da realizzare all'interno dell'Area di concentrazione edificatoria

**Prescrizioni particolari**

L'edificazione deve essere limitata nell'Area di concentrazione degli edifici indicata nello Schema grafico.

La cessione delle aree a Verde indicate al paragrafo precedente e individuate nello Schema grafico è obbligatoria indipendentemente dalla eventuale minore quantità di SL realizzata.

Deve essere acquisita, a cura e spese del proponente e poi ceduta gratuitamente al Comune, l'area classificata come "Strada" nel Piano dei servizi posta tra il confine dell'AT e la via Falcone e Borsellino.

Le costruzioni indicate come "Edificio da riqualificare" possono essere soggette solo a interventi di Manutenzione straordinaria o risanamento conservativo. Sono ammesse le demolizioni delle parti incongruenti con l'impianto originario. La SL derivante dalle demolizioni di tali parti incongruenti può essere riutilizzata all'interno dell'AT.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

## SCHEMA GRAFICO AT7



- Area di concentrazione degli edifici
- Verde urbano
- Edificio da riqualificare
- Incrocio da sistemare
- Elemento di continuità urbana
- Connessione ciclopedonale
- Elemento della rete ecologica
- Fascia filtro

**Articolo 56 - Scheda di indirizzo AT8 - via Nazionale / Lombardia*****Obiettivi dell'intervento***

- riuso del patrimonio dismesso
- eliminazione di una situazione di degrado urbano
- miglioramento ambientale attraverso opere di bonifica

***Destinazioni d'uso vietate***

- Abitare, Produzione, Logistica, Grande commercio, Agricoltura

***Parametri urbanistici***

- ST = 15.434 mq
- SL realizzabile  $\leq$  4.770 mq
- IC = 40%
- H  $\leq$  9,00 m

***Fabbisogno indotto di aree per servizi***

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

***Prescrizioni particolari***

La Superficie di vendita complessiva relativa a esercizi commerciali qualificabili come Media Struttura di Vendita (MSV) deve essere inferiore a 2.500 mq.

L'insediamento di MSV deve rispettare i seguenti parametri:

- Esercizi massimi insediabili = 3 compreso esistente
- Superficie di vendita massima per ampliamento MSV alimentare esistente = 1.670 mq compreso esistente
- Superficie di vendita massima per nuove MSV non alimentari = 830 mq

L'intervento deve prevedere la realizzazione di quinte vegetali schermanti lungo i confini Nord ed Est. Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.



# SCHEMA GRAFICO AT8

