

2023

VARIANTE PGT N. 2 P.A.V. 2025-2027 AREA DI VIA DELLA COSTA
ART. 95 BIS L.R. 12/2005

Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n. 51 del 24.06.2025
ELABORAZIONE A CURA DELL'UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Sindaco
Juri Imeri

Assessore Urbanistica
Alessandro Nisoli

Segretario Generale
Giuseppe Mendicino

Direzione Gestione del Territorio
Silvio Cerea

Servizio Gestione del Territorio
Fausto Finardi
Francesca Corna
Benedetta Silva
Antonella Donghi
Mirko Garibaldi
Alberto Quarti

Progettista PGT
Marcello Fiorina
Elisabetta Nani
Alessandro Rota Martir

Carta consumo suolo
Alessandro Oliveri
Michela Gabaldi
Massimo Spinelli

Reticolo idrico, componente geologica, idrogeologica e sismica
Antonio Galizzi

Analisi territoriali
Università di Bergamo
CST "Lelio Pagani"
Fulvio Adobati
Andrea Azzini
Renato Ferlinghetti
Emanuele Garda
Alessandro Oliveri
Mario Paris

Mobilità
MIC-HUB srl
Francesco Betta
Federico Parolotto

Autorità competente ufficio Ambiente
Luca Zambotti

VAS
Fabrizio Monza

Elaborazione grafica
Gruppo Maggioli
Davide Vasecchi
Francesco Fagianì

PdR

Tavola **C10**
Norme tecniche di attuazione

Settembre
2024

Adozione: Delibera n.17 Seduta Consiliare del 27.02.2024
Approvazione: Delibera n.59 Seduta Consiliare del 24.09.2024
Interpretazione autentica/rettifica:
Delibera n. 40 Seduta Consiliare del 27.05.2025

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI TREVIGLIO
PROVINCIA DI BERGAMO



INDICE

INDICE.....	1
<u>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	5
CAPO I . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE	5
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	5
Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole.....	5
Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole.....	6
Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	6
Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati.....	6
Art. 6 - Attuazione del Piano.....	7
Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori.....	7
CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE.....	11
Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici.....	11
Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti.....	16
Art. 10 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.....	18
Art. 11 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	18
Art. 12 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra.....	18
Art. 13 - Parcheggi e autorimesse privati	18
Art. 14 - Costruzioni accessorie.....	19
Art. 15 - Edifici in contrasto	20
<u>TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE.....</u>	21
CAPO I. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI	21
Art. 16 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate.....	21
CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'	24
Art. 17 - Rete ecologica comunale - REC.....	24
Art. 18 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica Comunale	26
Art. 19 - Norme paesaggistiche di riferimento per la Rete Verde comunale.....	27
Art. 20 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio	31
Art. 21 - Carta della sensibilità paesaggistica	31
<u>TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA.....</u>	32
CAPO I. AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	32
Art. 22 - Ambiti urbani di antica formazione – Disposizioni generali.....	32
Art. 23 - Nuclei di Antica formazione – NAF	33

Art. 24 - Ambiti soggetti a Piano di Recupero	42
Art. 25 - Contesti urbani di valore storico esterni ai NAF – CU-VS.....	43
Art. 26 - Ambiti residenziali di recente formazione - Disposizioni generali	44
Art. 27 - Ambiti residenziali della corona centrale - R1	45
Art. 28 - Ambiti residenziali della corona periferica – R2.....	46
Art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3.....	47
Art. 30 - Ambiti residenziali a sud della ferrovia – R4.....	47
Art. 31 - Ambiti residenziali isolati – R5.....	48
Art. 32 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in previsione a vocazione residenziale....	50
Art. 33 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione.....	55
CAPO 2 AMBITI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE	58
Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali.....	58
Art. 35 - Disciplina per stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (ex D.Lgs 105/2015).....	59
Art. 36 - Ambiti produttivi isolati – P1.....	60
Art. 37 - Ambiti produttivi omogenei – P2.....	61
Art. 38 - Il sistema del commercio - Disposizioni generali	62
Art. 39 - Definizioni afferenti al sistema del commercio	62
Art. 40 - Classificazione degli esercizi commerciali	63
Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali.....	65
Art. 42 - Dotazione aree a parcheggi e servizi.....	66
Art. 43 - Ambiti commerciali - C.....	66
Art. 44 - Ambiti territoriali estrattivi vigenti - CAVE.....	67
Art. 45 - Ambiti di servizio alle operazioni estrattive – CAVA IMP	67
Art. 46 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in previsione a vocazione non residenziale	68
CAPO 3. AMBITI DEL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE.....	70
Art. 47 - Contesti rurali - Disposizioni generali.....	70
Art. 48 - Ambiti agricoli di valenza produttiva – AGR I	71
Art. 49 - Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane – AGR 2.....	72
Art. 50 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica – AGR 3.....	72
Art. 51 - Parco Agricolo della Mezzaluna – AGR 4.....	73
Art. 52 - Contesti extraurbani di valore storico – CE-VS.....	75
Art. 53 - PLIS della Gera D'Adda	78
Art. 54 - Verdi di mitigazione ambientale.....	78
Art. 55 - Verde di connessione ambientale.....	78
Art. 56 - Ambiti Agricoli Strategici.....	78

CAPO 4. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ	80
Art. 57 - Viabilità esistente e in fase di realizzazione.....	80
Art. 58 - Infrastrutture di trasporto previste da strumenti sovraordinati o dalle previsioni del DdP.	80
Art. 59 - Ambiti di assistenza alla viabilità	80
<u>TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</u>	<u>82</u>
Art. 60 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT	82
Art. 61 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico.....	82
Art. 62 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	82

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

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

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

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

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

disciplina inoltre

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

Non sono disciplinati dalle presenti norme:

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

Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole

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

- definisce all'interno del TUC gli ambiti urbanistici così articolati:
 - Nuclei di Antica formazione – NAF
 - Contesti urbani di valore storico esterni ai NAF – **CU-VS**
 - Ambiti residenziali di recente formazione suddivisi in:
 - a) Ambiti residenziali della corona centrale – R1
 - b) Ambiti residenziali della corona periferica – R2
 - c) Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3
 - d) Ambiti residenziali a sud della ferrovia – R4
 - e) Ambiti residenziali isolati – R5
 - Ambiti di nuovo impianto
 - f) Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa- PA 1
 - g) Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa in corso – PA 2
 - Ambiti della produzione suddivisi in
 - h) Ambiti produttivi isolati – P1
 - i) Ambiti produttivi omogenei – P2
 - j) Ambiti commerciali – C
 - k) Ambiti territoriali estrattivi
 - l) Ambiti di servizio alle operazioni estrattive
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

- individua le aree assoggettate a pianificazione attuativa in itinere e, per tali aree, prevede specifica disciplina urbanistica da applicarsi a conclusione della pianificazione in atto
- individua, all'esterno del TUC:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica nella Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana

Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole

Il Piano si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento di PGT denominato "Tav A0 -Elenco elaborati"

Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Il Piano delle Regole recepisce gli elementi prescrittivi e attua gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di Pianificazione e di Programmazione sovraordinati Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP)

Individua inoltre le aree ricomprese all'interno del Piano Cave Provinciale, e fa espresso rinvio alla specifica disciplina per tutti gli ambiti di competenza.

Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati

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

Il PGT conferma la validità di questi Piani, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Alla scadenza degli atti convenzionali (per conclusione o decadenza del Piano Attuativo), e comunque non prima del termine ultimo previsto dalle relative convenzioni (di norma 10 anni salvo eventuali proroghe), sulle aree diverranno operative le previsioni dell'Art. 33 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione a condizione, però, che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni, in caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. In questa situazione i privati avranno comunque facoltà di chiedere l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo alle seguenti condizioni:

- sia prevista la riduzione del 20% della SL originariamente ammessa e riferita, nel caso di parziale attuazione del P.A. ai soli lotti ancora ineditati. I soggetti attuatori potranno acquisire tutta o parte della SL ridotta (20%) in convenzionamento attraverso il sistema compensativo dei diritti edificatori secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi.

Agli strumenti attuativi già adottati o presentati alla data di adozione del presente PGT (27 FEBBRAIO 2024) la previsione del precedente comma si applica qualora gli stessi non vengano definitivamente approvati e convenzionati in atto pubblico, entro il 31 dicembre 2025. In caso contrario anche per queste si applicheranno le disposizioni previste per i piani scaduti senza il completamento delle obbligazioni assunte. (possibilità di proporre nuovo Piano Attuativo con riduzione del 20% della SL e acquisizione dei relativi diritti edificatori).

Art. 6 - Attuazione del Piano

Il Piano delle Regole si attua attraverso le seguenti modalità, fatto salvo quanto specificatamente precisato in altri articoli e secondo la disciplina vigente:

- a) con modalità diretta non convenzionata
- b) con modalità diretta non convenzionata soggetta a parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio nei seguenti casi:
 - interventi sugli edifici di cui all'Art. 25 - Contesti urbani di valore storico esterni ai NAF – CU-VS
- c) con modalità diretta convenzionata (art. 14 comma I-bis della LR 12/2005 – art. 28-bis del DPR 380/2001 nei seguenti casi:
 - realizzazione opere di urbanizzazione
 - cessione o asservimento all'uso pubblico aree per cambio d'uso
 - interventi di riconversione con modifica delle destinazioni urbanistiche in essere che comportano un aumento del carico urbanistico
 - interventi indicati nei NAF
 - per l'insediamento delle medie strutture di vendita
 - interventi puntuali dei comparti individuati
- d) mediante Piano Attuativo
 - interventi di recupero individuati all'interno dei nuclei di antica formazione
 - interventi negli ambiti di cui all'Art. 32 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in previsione e Art. 33 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione
 - interventi di riorganizzazione urbanistico-edilizia e funzionale che interessino una superficie territoriale superiore a 5.000 mq ancorché non perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole

Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori

Il progetto di Piano prevede il riconoscimento di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

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

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

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

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

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

- $1 \text{ mq SL generata} = 1 \text{ mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale}$

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

Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:

1. La cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
2. La cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
3. La realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita.
4. La realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;
5. La realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
6. Interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dall'Art. 22 - Ambiti urbani di antica formazione – Disposizioni generali e, fatte salve diverse specifiche previsioni definite dalle presenti norme, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori.
7. Interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento del Documento di Piano
8. Interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole
9. Interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale anche attraverso il potenziamento (manutenzione) degli esistenti secondo quanto disciplinato dal Piano dei Servizi

Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:

1. Tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa sia all'interno degli ambiti di trasformazione, sia negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
2. Tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, qualora si dia attuazione alla previsione del Piano delle Regole che consenta

un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.

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

E' ammessa la facoltà di acquisire i diritti edificatori necessari all'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti 1. e 2. anche attraverso la monetizzazione degli stessi quantificata in rapporto al valore economico unitario di riferimento del diritto edificatorio per unità di SL residenziale determinato dalla Giunta Comunale

Attraverso la camera di compensazione sarà possibile:

- far incontrare domanda ed offerta dei diritti edificatori, (attraverso la registrazione dei diritti generati e non ancora utilizzati);
- creare un fondo (economico) dove confluiranno: 1) la eventuale monetizzazione dei diritti da parte degli interventi edificatori che non potranno o preferiranno non attuare direttamente gli interventi compensativi; 2) eventuali stanziamenti pubblici finalizzati all'attuazione del programma di compensazione di PGT; 3) eventuali sponsorizzazioni da parte di privati interessati alla qualificazione ambientale ed al potenziamento dei servizi pubblici comunali;
- finanziare direttamente gli interventi di compensazione previsti dal PGT utilizzando i fondi derivanti dalle monetizzazioni dei diritti, da appositi stanziamenti di bilancio, dalle sponsorizzazioni private;

Lo schema riportato alla pagina seguente sintetizza la struttura del Sistema di Compensazione di PGT

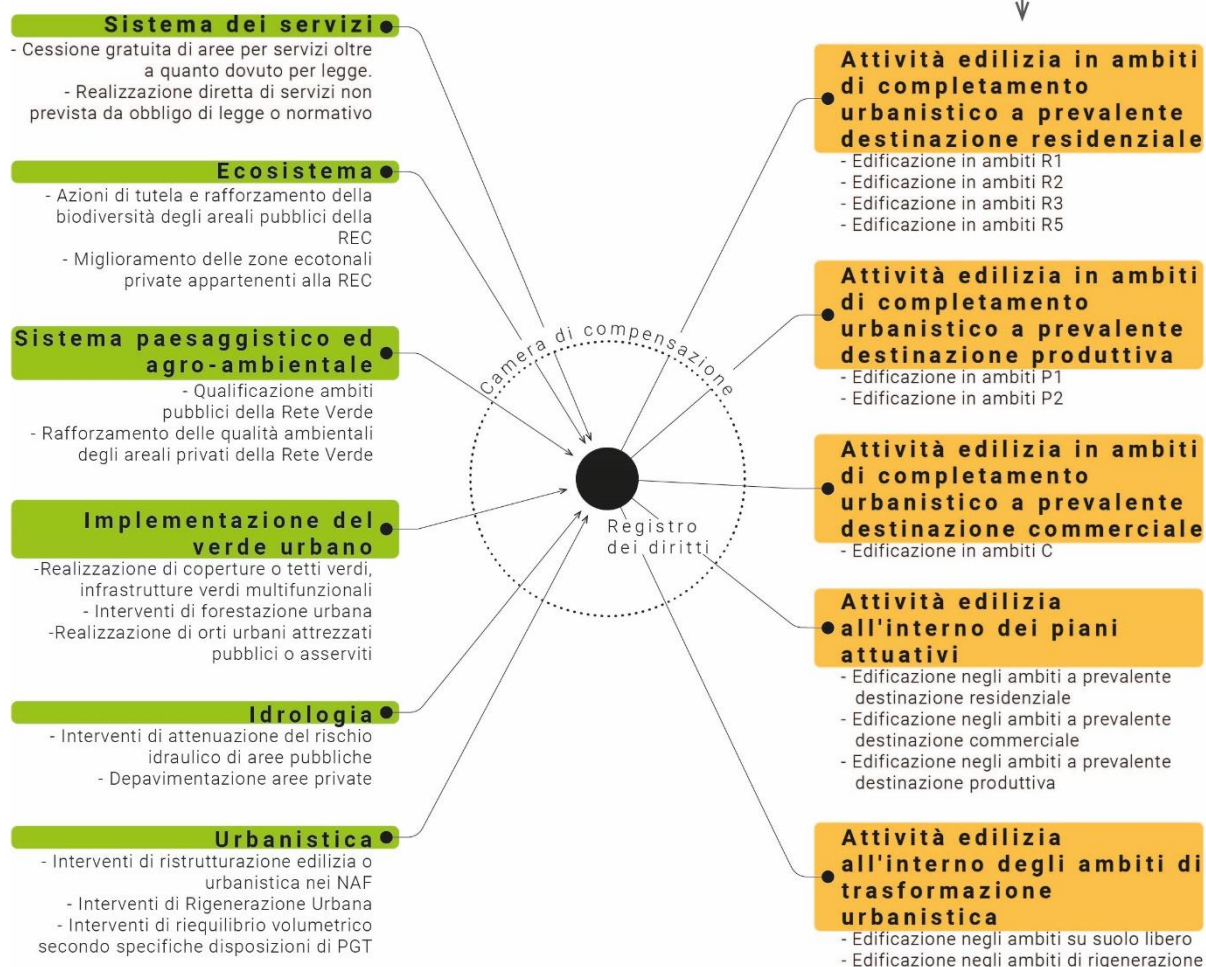
SISTEMA DELLE COMPENSAZIONI DI PIANO

AZIONI CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

Attività di interesse collettivo di elevato valore ambientale

AZIONI CHE CONSUMANO DIRITTI EDIFICATORI

Attività di prevalente interesse privato che determinano carico urbanistico aggiuntivo



CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri che precisano ed integrano le definizioni uniformi di cui alla DGRXI/695 del 24 ottobre 2018 aventi incidenza urbanistica e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore della presente variante generale al PGT; sono fatte salve le definizioni previgenti in relazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate, ai piani attuativi adottati o approvati, ai convenzionamenti planivolumetrici, nonché alle varianti, anche essenziali, ai titoli edilizi già validi ed efficaci alla medesima data:

ST= superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Si esprime in metri quadrati (mq.).

SF= superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Si esprime in metri quadrati (mq.).

IT=indice di edificabilità territoriale

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

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

IF=Indice di edificabilità fondiaria

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

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

IE=indice di edificabilità

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

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

CU=Carico urbanistico

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

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

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

DT=Dotazioni Territoriali

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

SCOP= superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m1,50. Gli sporti superiori a 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza.

Sono inoltre escluse dal calcolo della superficie coperta:

- a) le superfici occupate da impianti di depurazione/trattamento, dalle vasche di recupero/raccolta delle acque, da volumi tecnici non utilizzati per la produzione, da locali per raccolta immondizia, da cabine per la trasformazione dell'energia elettrica;
- b) le coperture degli accessi pedonali;
- c) le parti di edifici, esterne al perimetro delle costruzioni fuori terra, coperte da strato di terreno di almeno cm 30 e sporgenti dal piano di spiccato non più di cm 80 compreso lo strato di terreno di cui sopra.

Si esprime in metri quadrati (mq)

SP=Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Il regolamento edilizio comunale quantifica i valori limite di superficie scoperta e drenante che devono essere assicurati a seguito degli interventi edilizi.

IPT/IPF=Indice di permeabilità

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

IC=Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Si esprime in rapporto percentuale (%).

STOT=superficie totale

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

Si esprime in metri quadrati (mq).

SL=Superficie lorda

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

Si esprime in metri quadrati (mq).

Superficie Lorda virtuale= La SL virtuale può essere utilizzata nel calcolo della potenzialità edificatoria di edifici esistenti alla data del 27.02.2024 qualora il calcolo possa essere ritenuto più vantaggioso rispetto alla determinazione della SL esistente. La SL virtuale è determinata dividendo per 3 il volume fisico come definito al successivo punto "VF=Volume Fisico". L'utilizzo del parametro della SL virtuale ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria, nei soli casi di recupero attraverso demolizione e ricostruzione, impone l'attuazione dell'intervento tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14 comma I bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. con obbligo di reperimento dei relativi standard secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi; è in ogni caso ammessa la monetizzazione a seguito di parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

SU=superficie utile

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

SA=superficie accessoria

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

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

Al fine dell'esclusione dal conteggio nel calcolo della SL (superficie lorda), le SA (superfici accessorie) fuori terra devono essere limitate come segue:

- per i volumi tecnici entro il 10% della SL totale;
- gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli nella misura massima di quanto previsto dalla L. n. 122/1989 e comunque fino ad un massimo 1 mq ogni 5 mc;
- la somma delle SA quali portici, gallerie pedonali e tettoie che configurano un potenziale volume deve essere contenuta al 25% della SL totale.

SC=superficie complessiva

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

SCAL=superficie calpestabile

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

VT=Volume totale o volumetria complessiva

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

H=Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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

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

Le rampe di accesso ai box interrati non si considerano ai fini della determinazione delle altezze delle facciate.

Si esprime in metri lineari (m).

Ai fini della misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio sono altresì esclusi:

- i piani attici, purché gli stessi siano arretrati di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte del piano attico, compresa la struttura di copertura;
- i parapetti pieni a coronamento delle coperture piane per un'altezza non superiore a m 1,10 dall'estradosso del piano di copertura.

Nel caso in cui sia dimostrata l'esigenza produttiva di realizzare edifici di altezza eccedente quella massima consentita dalla disciplina di piano, per l'ambito di riferimento, fino ad un massimo del 20% e del 40% per impianti tecnologici (camini, silos, filtri esterni etc.), l'intervento sarà subordinato esclusivamente a Permesso di Costruire. Oltre i parametri di cui sopra, l'intervento dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato saranno preventivamente valutati da parte della commissione del paesaggio nel caso in cui le aree ricadono in classe di sensibilità ambientale media, elevata o molto elevata.

AU=Altezza urbanistica

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

VU=Volume urbanistico

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

VF=Volume Fisico

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura computando anche i loggiati e porticati chiusi su tre lati.

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

SO=Superficie Operativa

Ai fini del dimensionamento delle strutture logistiche, si definisce superficie operativa la superficie occupata da capannoni, uffici, piazzali, viabilità interna, area ferroviaria e/o portuale, etc.)

Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Si esprimono in metri (m).

Di seguito di individuano gli elementi che rilevano ai fini della determinazione di distanze o distacchi

Df=Distanza tra fabbricati

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

Non verranno considerati, al fine del calcolo delle distanze fra gli edifici, i fabbricati accessori realizzati a distanza inferiore a quelle previste dalle presenti norme, purché abbiano un'altezza massima netta esterna non superiore a mt. 2,50. Qualora le pareti che si fronteggiano siano entrambe non finestrate è prescritta una distanza minima di m 5,00.

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

Dc=Distanza dai confini

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

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso di ricostruzione su allineamenti preesistenti e consolidati.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari a metà dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori qualora tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione che regoli la distanza dai confini, fermo restando che altezze e distacchi dovranno garantire la distanza minima dai fabbricati (Df).

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

Elementi aggettanti come pensiline, gronde o balconi devono essere realizzate ad almeno 1,50 m. dal confine di proprietà ed avere una sporgenza massima dal filo della facciata pari a 1,50 m..

Elementi aggettanti chiusi devono essere edificati ad almeno m 5,00 dal confine di proprietà.

Ds=Distanza dalle strade

È la misura della distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine della strada il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea, come da D. Lgs. n. 285/92 e s.m.i..

Essa viene espressa in metri (m).

Le fasce di rispetto stradale sono normate dal regolamento applicativo di cui al D.P.R. n. 495/1992. In relazione alla classificazione gerarchica della viabilità definita dal PGT, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

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

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

stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

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

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

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

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

Nel caso di percorsi pedonali pubblici le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di 5,00m dal confine, salvo possibile deroga autorizzata dall'ente proprietario dell'infrastruttura.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a 3m fuori dai centri abitati.

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

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi o distanze diversi da quelli prescritti al precedente comma.

Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Il PdR individua le seguenti categorie funzionali:

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

In particolare, vengono considerate afferenti alla funzione commerciale

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

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

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

Su tutto il territorio comunale sono vietati i seguenti nuovi insediamenti/attività:

- le discariche di qualsiasi tipo;
- impianti di trattamento rifiuti pericolosi;

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

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

Nel TUC, con esclusione delle aree produttive, è ammesso il cambio di destinazione d'uso che comporti la modifica della prevalenza funzionale attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato, con reperimento dello standard urbanistico e con la possibilità di monetizzazione dello stesso.

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

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

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

CAMBIO D'USO

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

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

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

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni urbanistiche eventualmente mancanti per la nuova

destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione stabilita dal Piano dei Servizi. Tali aree saranno oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale che potrà autorizzare, in alternativa, la monetizzazione delle stesse o la cessione di altra area o di immobile presenti nel territorio comunale ritenuti idonei.

Art. 10 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Con riferimento agli obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi edilizi dovranno perseguire obiettivi di riduzione e minimizzazione delle emissioni di CO₂, di rispetto delle disposizioni inerenti all'invarianza idraulica, di riduzione delle superfici pavimentate, di realizzazione di infrastrutture verdi e di incremento del verde urbano anche privato. A tale scopo, il PGT attraverso il sistema della perequazione e compensazione individua meccanismi incentivanti l'adozione di soluzioni costruttive e interventi a tale scopo finalizzati. Si richiamano inoltre le indicazioni/prescrizioni impartite dal Regolamento Edilizio Comunale in merito ai requisiti prestazionali degli edifici, con particolare attenzione alla compatibilità ambientale edilizia sostenibile, all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi energetici ed alle emissioni inquinanti o climalteranti

Negli ambiti in più stretto rapporto al contesto degli spazi aperti della pianura agricola, la pianificazione urbanistica attuativa e la progettazione edilizia dovranno porre particolare attenzione agli aspetti ambientali indicati dalla specifica disciplina di Piano e, in particolare, dal quadro normativo di riferimento per la valorizzazione del paesaggio e della naturalità; le opere di compensazione correlate agli interventi dovranno pertanto essere prioritariamente orientate verso il potenziamento della rete ecologica, il rispetto di corridoi ecologici anche in connessione con le aree protette o di elevata valenza paesistica, assicurando l'armonizzazione dei nuovi insediamenti con le valenze paesistico ambientali del contesto esterno al TUC

Art. 11 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Le norme regionali relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (artt. 63, 64 e 65 della L.R.n. 12/05 e smi) si applicano su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali prescrizioni riportate nel Piano delle Regole. Particolare cura dovrà essere posta per gli interventi negli ambiti del nucleo storico, approfondendo nell'analisi e nel giudizio dell'impatto paesistico, i temi relativi alla scelta di materiali e colori, alla conservazione o alla modifica di ritmi di facciate e degli allineamenti dei fronti e delle coperture.

Art. 12 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra

Su tutto il territorio comunale è consentita l'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale 7/2017 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" come integrata dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 18 del 2019, fatte salve le indicazioni e le prescrizioni eventualmente previste dalla disciplina normativa della componente geologica idrogeologica e sismica di Piano e dal Documento di Polizia Idraulica e dal relativo regolamento di attuazione.

Art. 13 - Parcheggi e autorimesse privati

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi adibiti a parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, secondo quanto disposto dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche e integrazioni nonché dalle presenti norme.

All'esterno degli ambiti di valore storico i parcheggi privati vanno reperiti anche quando si attuano interventi che comportano un incremento delle unità abitative, ristrutturazione edilizia dell'intero

edificio con cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia in demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

La superficie minima da reperire è pari a 1mq/10 mc di volume, con un minimo di un posto auto per alloggio per la destinazione residenziale. Per le destinazioni residenziali il volume è determinato secondo quanto previsto dall'Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici, per le funzioni non residenziali il volume è determinato dalla superficie totale per un'altezza teorica di m 3.50

Sono fatte salve le specifiche previsioni di cui alle presenti norme e alle norme del Piano dei Servizi in merito ai parcheggi pertinenziali di particolari attività (medie strutture di vendita, esercizi di somministrazione).

I nuovi insediamenti di pubblici esercizi, o trasferimenti o ampliamenti, con superficie di somministrazione superiore a 150 mq, esterni ai Nuclei di antica formazione, dovranno prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura almeno pari alla superficie di somministrazione.

Analogamente i nuovi insediamenti, o trasferimenti o ampliamenti, di sale per il gioco lecito, di locali per il pubblico spettacolo o attività similari con superficie di esercizio superiore a mq. 100, dovranno prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura almeno pari alla superficie di esercizio.

Nei casi di ampliamento, il reperimento degli spazi per parcheggi di cui sopra sarà riferito alle sole superfici di ampliamento.

Nel caso di edifici residenziali sprovvisti di autorimesse ed esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, esclusi gli edifici ricadenti nel nucleo antico e delle frazioni, potranno essere ricavate (anche in corrispondenza delle aree scoperte) autorimesse, purché di superficie netta non superiore a mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 100 mq. di SL, con altezza massima di 2.50 m. calcolata all'estradosso della copertura purché accorpate con i fabbricati esistenti e con distanze nel rispetto del Codice Civile e fatto salvo il rispetto della superficie drenante come previsto dal REC.

Autorimesse in corpi di fabbrica autonomi potranno essere realizzate solo a confine.

Nel caso di costruzioni a confine di lotti nei quali esistono - in corrispondenza all'autorimessa da realizzare - autorimesse o fabbricati a confine, è ammessa la costruzione dell'autorimessa in aderenza al fabbricato esistente a confine.

Le autorimesse di cui sopra, non potranno essere computate nei calcoli della SL sia nel caso di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

Art. 14 - Costruzioni accessorie

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

Fatto salvo il rispetto dei requisiti di permeabilità previsti dal vigente Regolamento Edilizio, sono ammessi solo manufatti completamente interrati e ricoperti di manto di terra di cm. 30, ed altezza netta interna inferiore a mt. 2,50; sono inoltre ammesse autorimesse affioranti per massimo 0,70 metri dal terreno sistemato e ricoperte di terra con cotica erbosa di 30 cm.

Tra le opere di arredo realizzabili nelle aree di pertinenza degli edifici rientrano quelle di attività edilizia libera elencate nel glossario pubblicato in GU il 07/04/2018 nei limiti dimensionali indicati dallo specifico articolo del Regolamento Edilizio Comunale all'Articolo "Disposizioni relative alle aree di pertinenza"

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

Art. 15 - Edifici in contrasto

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

In particolare, in caso di cessazione di attività non coerenti con le destinazioni d'uso previste dalla norma di PGT per l'immobile, è ammesso l'insediamento di nuove attività solamente nel caso in cui risultino riconducibili alle funzioni ammesse.

TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE

CAPO I. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI

Art. 16 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate

Le tavole CIa e CIb individuano le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche e edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

Fasce di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale sono quelle porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Fasce di rispetto ferroviario

Per le fasce di rispetto ferroviario si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i.

Fasce di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle porzioni di suolo utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni (massimo mq. 30,00) e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla SL degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.LL.SS. e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4/2022

Distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti

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

Aree di sensibilità archeologica

Tutti i progetti di scavo rientranti nelle aree di sensibilità archeologica per come indicate nelle tavole di Piano, anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata..

Per quanto attiene tutte le opere pubbliche o di interesse pubblico, nuova viabilità, ciclabili, opere di urbanizzazione, attrezzature e servizi pubblici si richiama al puntuale rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.Lgs. 36/2023 art. 41 c. 4; D.Lgs. 42/2004 art. 28 c.4) anche al di fuori delle aree perimetrate come "a sensibilità archeologica".

Beni culturali e beni paesaggistici

Per i beni culturali con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Per i beni paesaggistici si applicano le disposizioni di cui agli artt. 131 e seguenti del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Per le fasce di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 152 del 2006 e s.m.i.

Disposizioni per siti inquinati

Per l'area inquinata da cromo esavalente di cui al Decreto Regione Lombardia n. 32918 del 19.12.2000 si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 19 dicembre 2000 n. 32918, per gli altri siti inquinati si applicano le disposizioni di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni contenute nel regolamento allegato all'individuazione del "Reticolo consortile"

Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea

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

In particolare, tali mappe individuano:

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

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

Per aree poste all'interno delle fasce di rispetto delle aree interessate alle operazioni di atterraggio e decollo dall'elisuperficie dell'ospedale la disciplina è quella stabilita dal PdR in ragione dell'ambito di appartenenza.

Al fine di evitare ostacoli alla navigazione aerea, le costruzioni, le piantagioni arboree, i rilievi orografici, i tralicci e i cavidotti per il trasporto dell'energia elettrica, i pali a sostegno delle antenne della telefonia

mobile, i pali dell'illuminazione pubblica e privata ed in genere tutte le opere che interferiscono con le superfici di rispetto, dovranno essere previsti con altezze, misurate dalla quota 0,00 dell'area piazzola di atterraggio e decollo, non superiori a quelle derivanti dal calcolo in funzione dei seguenti parametri:

Area di calcolo della piazzola: m. 35,00 x m. 35,00

Larghezza fasce di rispetto direzione sud-est e nord-ovest: Dall'area piazzola e fino alla distanza di m. 350,00 dalla stessa, larghezza variabile da m. 35,00 (m. 17,50 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto) a m. 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto). Oltre la distanza di m. 350,00 dall'area piazzola, larghezza costante di m. 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto).

Direzione Sud-Est: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola di atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:

- a. Asse fascia di rispetto: 128° rispetto al nord magnetico
- b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: pendenza costante del 4,5% - altezza dei manufatti da m. 0,00 a m. 150,00

Direzione Nord-Ovest: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola d'atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:

- a. Asse fascia di rispetto: 312° rispetto al nord magnetico;
- b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: distanza dall'area della piazzola da m. 0,00 a m. 250,00 - pendenza pari all'8% - altezza dei manufatti compresa tra m. 0,00 e m. 20,00; distanza dall'area della piazzola da m. 250,00 e fino a m. 330,00 - pendenza pari a 12,5% - altezza dei manufatti compresa tra m. 20,00 e m. 30,00; distanza dall'area della piazzola da m. 330,00 - pendenza pari al 15% - altezza dei manufatti da m. 30,00 a m. 150,00.

Le lunghezze delle fasce di rispetto nelle direzioni sud est e nord ovest, misurate dall'area della piazzola di atterraggio/decollo, si interrompono al raggiungimento dell'altezza massima di m. 150,00.

CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'

Art. 17 - Rete ecologica comunale - REC

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

Nodi della rete: PLIS, aree boscate, verde di connessione ambientale

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

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

Ogni intervento che interessi le aree del PLIS dovrà essere coerente con gli obiettivi e con i progetti di tutela previsti dal Parco.

Il PGT prevede un'ampia fascia verde di connessione ambientale correlata agli interventi previsti dall'Ambito di trasformazione "Mezzaluna". Per tale ambito si rimanda alle norme definite dal PGT per l'ambito di trasformazione.

Corridoi: corridoi terrestri, corridoi ripariali

Il reticolo idrografico, consortile e irriguo, contiene gli elementi fondamentali della rete ecologica, che svolgono funzioni insostituibili per il mantenimento della connettività ecologica. Pertanto, vanno evitate alterazioni degli alvei, la loro artificializzazione e modifiche alla funzionalità ecologica dei corridoi irrigui e vanno conservate le fasce boscate ripariali. Vanno evitati altresì interventi infrastrutturali o edificatori che possano costituire elementi di frammentazione del corridoio ecologico. Gli spazi liberi da edificazioni o infrastrutture dovranno essere il più possibile conservati, evitando restringimenti.

In particolare, il sistema idrografico formato dalla roggia Moschetta e dalle sue derivate, dall'equipaggiamento vegetale di ripa e dai manufatti di governo delle acque, costituisce l'asse primario di connessione ecologica est-ovest. L'andamento parallelo della roggia Brembilla e della roggia di Mezzo e l'ampiezza del sistema idrografico hanno permesso l'accantonamento nella vegetazione riparia e nelle macchie boscate di elementi nemorali di valore naturalistico che dovranno essere oggetto di conservazione e tutela.

Sulle principali scarpate morfologiche dei terrazzi fluviali sono presenti cortine arboree-arbustive (boschine). Per continuità fisica, struttura delle fitocenosi, sviluppo geografico, costituiscono i corridoi primari della rete ecologica locale, accentuata dalla presenza delle rogge e delle relative ripe che potenziano la connettività ecologica e la varietà ambientale. Per la funzionalità ecosistemica sono da considerarsi invariante paesaggistico-ambientali di primo livello e come tali dovranno essere oggetto di massima attenzione, risignificazione e implementazione.

Nelle aree agricole che ricadono nei corridoi terrestri dovranno essere conservati e potenziati le macchie e filari, anche arbustivi; saranno incentivati e ripristinati elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari con l'utilizzo di specie autoctone. Dovranno essere mantenute le piante vetuste e, ove possibile, potenziata la vegetazione utile alla riproduzione dell'avifauna, anche attraverso il mantenimento e l'implementazione di bordi di campi mantenuti a incolto o a prato. Saranno preferibili

pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, preferendo una produzione agricola diversificata.

Aree di supporto: Parco agricolo della Mezzaluna, aree agricole (esterne al parco agricolo della mezzaluna e al PLIS), aree a verde urbano, giardini e parchi urbani

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

Saranno preferibili pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, privilegiando una produzione agricola diversificata. È preferibile mantenere le coltivazioni a prato, ove esistenti.

Il PGT prevede un Parco Agricolo correlato agli interventi edilizi previsti nell'ambito di trasformazione "Mezzaluna". Per la disciplina ambientale e paesaggistica dell'ambito si rimanda allo specifico articolo delle presenti NTA.

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

Varchi da mantenere, varchi da deframmentare

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

I varchi da deframmentare sono presenti lungo e in prossimità di infrastrutture viarie. Esse costituiscono barriere allo spostamento delle specie animali e nei punti di interferenza con i varchi da deframmentare, in caso di intervento, dovranno essere attuati, ove possibile, interventi di deframmentazione volti al superamento della barriera stessa, attraverso ad esempio la realizzazione di ecodotti, sottopassaggi, ecc.

Elementi di attenzione: ambiti produttivi e residenziali, ambiti estrattivi

La REC individua gli insediamenti produttivi e residenziali che interferiscono con la rete ecologica, in quanto ne interrompono la continuità spaziale. Nel caso di interventi sull'esistente o nel caso di ampliamenti di manufatti e fabbricati prossimi ad elementi della rete ecologica, dovranno prevedersi, ampliamenti delle superfici a verde, compatibilmente con le esigenze funzionali all'attività, o fasce di mitigazione; ciò vale in particolare per gli ambiti produttivi che interferiscono con i corridoi terrestri. La REC individua come criticità gli ambiti estrattivi. Per tali siti valgono la normativa tecnica e le prescrizioni del Piano Cave della Provincia di Bergamo, in particolare quelle definite dalla Valutazione di Incidenza del Piano Cave. Saranno inoltre oggetto di attente azioni di tutela le aree di cava non più utilizzate e che nel tempo hanno subito un processo di naturalizzazione (laghetto Treviza) con il conseguente consolidamento di comunità vegetali e animali di interesse naturalistico-ecologico che talvolta accolgono rare specie svernanti di avifauna.

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

Gli interventi edificatori di previsione (ambiti di trasformazione, piani attuativi in previsione, infrastrutture e impianti sportivi in previsione) che limitano o interferiscono con la funzionalità della

Rete Ecologia Comunale, dovranno prevedere mitigazioni e/o compensazioni naturalistiche degli impatti attraverso la progettazione e l'esecuzione di opere che recuperino o migliorino la funzionalità e la connessione della Rete Ecologica.

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

Art. 18 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica Comunale

Con riferimento all'art. 7 delle presenti norme del Piano delle Regole e all'art. 5 della normativa del Piano dei Servizi, il Piano prevede i seguenti interventi compensativi, finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica:

Interventi di gestione

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

Interventi di riqualificazione

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

Interventi di potenziamento

- Formazione di fasce tampone in prossimità di sorgenti di impatto, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale presente nei bordi dei campi coltivati e in generale nelle aree di transizione ecologica
- Ampliamento delle cortine arboree-arbustive (boschine), presenti sulle scarpate morfologiche dei terrazzi fluviali
- Formazione di fasce verdi (arbustive, siepi campestri) lungo tracciati stradali e ferroviari in aree interessate da varchi e corridoi ecologici
- Formazione di fasce verdi (arbustive, siepi campestri) lungo tracciati stradali e ferroviari in aree interessate da varchi e corridoi ecologici
- Piantumazioni urbane preventive in aree degradate in attesa del loro recupero funzionale
- Formazione di wet ponds (bacini umidi) finalizzati alla raccolta e drenaggio delle acque meteoriche
- Realizzazione di sottopassi (ecodotti) finalizzati all'attraversamento in sicurezza della fauna selvatica di infrastrutture viarie.

- Riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ripristino della coltre di suolo vegetale e il rinverdimento mediante semina o idrosemina
- Formazione di aree umide
- Impianto di essenze vegetali autoctone in ambiti di frangia riparia di corsi d'acqua e zone umide in genere
- Formazione di orti urbani pubblici o asserviti all'uso pubblico nelle aree destinate dal PGT a verde urbano
- Formazione di coperture verdi con funzione climatica
- Formazione di coperture verdi con funzione ecologica finalizzate alla costruzione di habitat per flora e fauna (stepping stone)
- Trattamenti fitosanitari per la prevenzione degli attacchi parassitari e il ripristino dei danni

Art. 19 - Norme paesaggistiche di riferimento per la Rete Verde comunale

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

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

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

Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purché sempre di natura paesistico ambientale. In calce al presente articolo sono indicati gli interventi di compensazione paesaggistica da realizzare a cura dei soggetti privati e generanti diritti edificatori.

In rapporto agli elementi di valore paesaggistico individuati nell'elaborato "Rete Verde Comunale: ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistici" valgono le seguenti norme generali di tutela:

Nuclei storici, contesti urbani di valore storico esterni ai NAF, beni immobili di interesse storico architettonico, edifici che hanno conservato i caratteri distintivi dell'architettura rurale

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

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

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

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

I beni immobili di interesse storico artistico vincolati, sono soggetti a tutela diretta dello Stato in forza del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alla competente soprintendenza, la quale disciplina gli interventi e rilascia le autorizzazioni.

La tavola della rete verde comunale individua i fabbricati non vincolati a seguito di dichiarazione di non interesse culturale, ma che rivestono importanza storico testimoniale. Gli interventi su tali edifici saranno volti al mantenimento dei volumi, degli impaginati delle facciate e dei materiali originali, con particolare riferimento agli elementi decorativi esistenti (cornicioni, portali, coronamenti, edicole, ecc.), che dovranno essere conservati.

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

Siti puntuali di interesse archeologico – aree a media e alta sensibilità archeologica

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

I progetti di scavo che interessano i siti puntuali di interesse archeologico e rientranti nelle aree di media e alta sensibilità archeologica, anche se di minima entità, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'espressione del parere di competenza. Dovranno essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

Centuriazione

In corrispondenza di elementi appartenenti al reticolato della centuriazione romana, dovrà essere oggetto di conservazione l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi e della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica; le nuove strade in ambiti agricoli e i fossati dovranno di massima tenere conto dell'orientamento alla centuriazione, le nuove costruzioni dovranno essere concepite in armonia con le tipologie esistenti parallelamente al reticolato e coerentemente con gli allineamenti già esistenti

Percorsi ciclabili e ciclo-pedonali – tracciati guida paesaggistici (viabilità di fruizione ambientale)

Gli interventi saranno orientati:

- ad evitare discontinuità nei tracciati;
- a mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali, alberature, muri campestri, edicole sacre, ecc;
- a evitare l'alterazione dei sedimi mediante pavimentazioni che non siano conformi al genere di fruizione prevista;
- a recuperare le pavimentazioni originarie, compatibilmente al tipo di utilizzo, e garantire ai percorsi una regolare manutenzione;
- alla rimozione o sostituzione di eventuali elementi antiestetici (guard rails) con opere maggiormente compatibili e più conformi al contesto;
- a migliorare la fruizione con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- a prevedere una segnaletica efficace e uniforme che identifichi i percorsi.

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

Percorsi visuali

Le visuali prospettiche presenti lungo i percorsi della mobilità dovranno essere mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio, agrario e storico-architettonico sul quale si affacciano. Si dovrà in particolare prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi, come campanili, cupole, edifici noti, assi urbanistici, prospettive di elementi naturali.

Tracciato storico del Fosso Bergamasco

Antico confine amministrativo, ai suoi margini si è organizzato, per quattro secoli, il sistema difensivo e quello di controllo. Anche il paesaggio agrario, in prossimità del fosso, presentava una sua marcata specificità, organizzata su coltivi ad uso estensivo, quali pascoli, brughiere, incolti e aree boscate. Oggi la soglia del Fosso Bergamasco nel comune di Treviglio è poco percepibile. Per rendere più manifesto il suo andamento va rinforzato l'equipaggiamento vegetale anche in una prospettiva di potenziamento della rete ecologica e di articolazione delle quinte paesaggistiche.

Dovranno essere tutelati e salvaguardati gli eventuali segni riconoscibili (sponde, letto, manufatti idraulici) ancora presenti sul territorio e valorizzati attraverso la posa di idonea cartellonistica informativa.

Paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzato dalla presenza del reticolo irriguo – Parco Agricolo delle Mezzaluna in previsione

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

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

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

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

Il PGT prevede un nuovo Parco Agricolo correlato agli interventi edilizi previsti nell'ambito di trasformazione "Mezzaluna". La progettazione del Parco è finalizzata alla mitigazione degli interventi edilizi e infrastrutturali previsti nell'AT e alla qualificazione e valorizzazione del paesaggio della Mezzaluna. Per la disciplina ambientale e paesaggistica dell'ambito si rimanda alle disposizioni di cui all'Art. 51 - Parco Agricolo della Mezzaluna – AGR 4 delle presenti norme

PLIS della Gera d'Adda

Nelle aree ricadenti nel PLIS della Gera d'Adda, ogni intervento dovrà essere coerente con gli obiettivi e le linee progettuali definiti dal Parco, con particolare riferimento al reticolo idrografico, all'equipaggiamento vegetazionale, alle aree agricole e alla rete dei percorsi.

Fasce boscate – filari arborei – verde di connessione ambientale

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

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

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari alberati e della vegetazione posta lungo i bordi di fondi agricoli. Devono essere altresì tutelate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale.

Il PGT prevede un'ampia fascia verde di connessione ambientale correlata agli interventi previsti dall'Ambito di trasformazione "Mezzaluna". Per tale ambito si rimanda alle norme definite dal PGT per l'ambito di trasformazione e a quanto disposto dall'Art. 55 - Verde di connessione ambientale delle presenti norme

Aree interessate dalla presenza dei rovari

I rovari sono siepi impostate su accumuli di ciottoli frutto dello spietramento plurisecolare dei coltivi. Nel tempo sono stati colonizzati da cortine vegetali di interesse naturalistico. Le cortine arboreo-arbustive, le macchie boscate e gli accumuli di ciottoli dovranno essere salvaguardati nella loro integrità e, ove possibile, implementati.

Terrazzi fluviali, scarpate morfologiche

Dovranno essere conservati e valorizzati nei loro aspetti di naturalità e di caratteristiche geologiche. Sono caratterizzati dalla presenza di cortine arboreo-arbustive e dal reticolo irriguo. Per funzionalità ecosistemica e paesaggistica sono da considerarsi invariante paesaggistico-ambientali di primo livello e come tali oggetto della massima attenzione, risignificazione e implementazione.

Reticolo idrico - fontanili

La tutela e la riqualificazione paesaggistica del reticolo idrico deve essere volta a:

- salvaguardare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei e delle sponde di rogge e canali, evitando la loro artificializzazione;
- tutelare le specifiche connotazioni vegetazionali e gli specifici caratteri geo-morfologici dei presenti in prossimità degli argini o delle alzaie;
- salvaguardare e valorizzare il sistema di beni e opere di carattere storico-insediativo e testimoniale che connotano i corsi d'acqua, quale espressione culturale dei rapporti storicamente consolidati tra uomo e fiume.
- riqualificare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico in coerenza con le finalità di salvaguardia e tutela sopra indicate.

La modifica dei tracciati dei reticoli consortile e irriguo e di altre caratteristiche (sezione, profondità, ecc.) sarà soggetta a parere / autorizzazione dell'ente gestore di competenza.

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

Verdi urbani – parchi in previsione

Sono aree prevalentemente tenute a verde a fruizione pubblica. Le superfici boscate eventualmente presenti dovranno essere oggetto di tutela. Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensati con opere di rimboschimento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei. Per i parchi e i giardini urbani esistenti e di nuova realizzazione è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali, preferendo essenze con elevato effetto purificante dell'aria e, contempo, escludendo le specie allergeniche.

Particolare attenzione devono assumere la scelta del linguaggio architettonico e la scelta dei materiali di finitura, sia dei manufatti che degli spazi aperti, in particolare per le aree poste in prossimità di nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico.

Elementi detrattori del paesaggio: ambiti estrattivi.

Per gli ambiti estrattivi, valgono la normativa tecnica e le prescrizioni del Piano Cave della Provincia di Bergamo, in particolare quelle definite dalla Valutazione di Incidenza del Piano Cave. È da perseguire in ogni caso l'obiettivo di mitigare gli effetti di disturbo durante l'attività estrattiva attraverso interventi coerenti con gli obiettivi di riutilizzo e riassetto ambientale e paesaggistico previsti al termine del ciclo estrattivo.

Approfondimenti paesistici

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

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

Art. 20 - Interventi compensativi finalizzati alla qualificazione del paesaggio

Oltre agli interventi compensativi previsti dalla normativa della Rete Ecologica Comunale, alla quale si rimanda, si aggiungono le seguenti tipologie:

- Interventi di recupero edilizio di manufatti tipici quali edicole votive, muri a secco, lavatoi, ecc. nonché di ripristino di pavimentazioni minerali di strade campestri.
- Realizzazione di arredo urbano e di percorsi ciclopedonali in ambiti urbani e rurali.
- Realizzazione di aree attrezzate a valenza turistico-ricreativa.
- Interventi di riqualificazione paesaggistica dei parchi pubblici e degli spazi aperti nei nuclei storici.

Art. 21 - Carta della sensibilità paesaggistica

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

Il Piano delle Regole, nelle tavole C4a e C4b "Carta della sensibilità paesistica", definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi che dovranno essere prese a riferimento per la definizione, nella matrice di impatto, della classe di sensibilità del sito di intervento nell'ambito della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I. AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 22 - Ambiti urbani di antica formazione – Disposizioni generali

Le norme del presente articolo riguardano le aree occupate da edifici di epoca preindustriale: il nucleo antico di valore storico e le frazioni

storiche di Castel Cerreto e delle Battaglie, le immediate propaggini del nucleo antico, gli edifici antichi isolati in ambito urbano;

Per tali edifici si applicano le norme riportate negli articoli successivi.

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

La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede il mantenimento degli edifici esistenti secondo lo specifico grado di intervento indicato negli elaborati di Piano, con esclusione della realizzazione di nuovi volumi di qualsiasi tipo.

Eventuali volumi tecnici (compresi gli ascensori/piattaforme elevatrici per il superamento delle barriere architettoniche, al servizio di edifici esistenti) dovranno prioritariamente essere realizzati all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità tecnica potranno essere realizzati all'esterno, con esclusione delle facciate sulla pubblica via, purché coerentemente inseriti con l'ambiente circostante e nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice civile;

È fatto divieto assoluto di costruzione di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, etc.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

Negli interventi consentiti sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza, devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti del verde e dell'arredo e deve essere provveduto al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.

Gli impianti fotovoltaici sulle coperture sono ammessi solo se di tipo integrato o complanare

Le aree di verde privato sono di proprietà privata e di singola pertinenza di ciascun edificio cui sono catastalmente legate.

Nel nucleo antico delle frazioni (Castel Cerreto e delle Battaglie) è fatto obbligo provvedere alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni, piantumazioni storiche e di tutti gli elementi di arredo esistenti nelle aree libere (cortili, aie, etc.) aventi caratteri di pregio ambientale.

In particolare, nella frazione di Castel Cerreto, la previsione di conservazione delle aree libere è rivolta alla realizzazione di un sistema di spazi quali: percorsi pedonali interni, luoghi di incontro all'aperto e luoghi di connessione all'interno di ciascun ambito funzionale e tra i diversi cortili.

Al fine di incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili esistenti agli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono interi edifici o porzioni "cielo-terra" di edifici in cortina, sono riconosciuti diritti edificatori pari al 15% della SL oggetto di intervento. Tali diritti non potranno incrementare la potenzialità edificatoria assegnata all'intervento, ma saranno inseriti nel sistema perequativo/compensativo di cui all'Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori attraverso opportuna annotazione nel registro dei diritti edificatori

Art. 23 - Nuclei di Antica formazione – NAF

Sono ricompresi in tale ambiti le aree occupate da edifici di epoca preindustriale: il nucleo antico di valore storico e le frazioni storiche di Castel Cerreto e delle Battaglie

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementare, accessorie, compatibili

- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300
- Logistica

Disciplina per gli interventi

Per gli edifici ricompresi all'interno dei Nuclei di antica formazione, si individuano i seguenti gradi di intervento:

- 1° Edifici vincolati
- 2° Edifici storici
- 3° Edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture
- 4° Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture
- 5° Zone di sostituzione edilizia
- 6° Superfetazioni

Tali interventi, riferiti a ciascun edificio, sono individuati specificatamente negli elaborati di Piano

Per l'edificio posto in via Matteotti attualmente demolito e contraddistinto da apposito simbolo grafico nella tavola C8/A del PdR è ammesso un intervento di recupero nei limiti di superficie, volume e altezze relative allo stato legittimo dell'immobile, desumibile (ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001) dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (in particolare tavole grafiche allegate all'Autorizzazione Edilizia n. 267 del 24.09.1998).

GRADO 1° - EDIFICI VINCOLATI – VINCOLO CONSERVATIVO ASSOLUTO

Il tipo di intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica a tutti quegli edifici aventi particolari pregi architettonici e che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato in quanto documenti tangibili della storia e della architettura del Comune di Treviglio.

E' possibile una destinazione d'uso diversa da quella originaria purché questa non comporti alterazioni tali da ripercuotersi visibilmente nello stato di conservazione del monumento.

Ogni restauro conservativo deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico e/o documentario, asportando gli elementi costituenti superfetazioni e senza alterare ciò che possa testimoniare le vicende storiche.

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi aggiunti in epoca posteriore alla edificazione del monumento, che siano privi di ogni valore architettonico o documentario, come ad esempio: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri, servizi esterni, baracche e prefabbricati ad uso garage o rimessa, capannoni ad uso artigianale, depositi, rimesse e magazzini ottenuti mediante chiusure di loggiati e portici o simili mediante la copertura di aree cortilizie, o la copertura di terrazze e loro chiusure, etc.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda, della quota d'imposta e/o di colmo delle coperture. Non è ammessa l'apertura di nuovi abbaini e di terrazze in falda.

GRADO 2° - EDIFICI STORICI – VINCOLO CONSERVATIVO GENERALE

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo generale, si applica a tutti quegli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico di Treviglio, sia perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente urbano, storico, sia perché elementi rilevanti dal punto di vista morfologico, per la distribuzione interna degli spazi architettonici, per la disposizione degli elementi di collegamento verticale, per i caratteri di facciata e di impianto, etc.

Sono ammessi:

- Per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture, il restauro conservativo, il consolidamento statico, la sostituzione di elementi architettonico - decorativi deteriorati;
- Gli interventi interni, anche di modifica distributiva alle unità immobiliari, purché nel rispetto dell'organismo distributivo e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico;
- L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale che è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Il grado di intervento di cui al presente articolo comporta la conservazione integrale, il consolidamento od il ripristino secondo le condizioni originali, di tutti i seguenti elementi:

- a) configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- b) strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- c) tipo e inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo; ove manchi, è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere architettonico dell'edificio;
- d) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi: androni, cortili, blocchi scale ecc.);
- e) strutture orizzontali (posizione dei solai);
- f) elementi costruttivi o decorativi di rilievo (posizione o tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, etc.);
- g) elementi costitutivi delle facciate esterne.

E' consentito l'inserimento o il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici, purché siano collocati in modo da non richiedere modifiche visibili agli elementi di cui alle lettere a - b - c - d - e - f - g sopra elencate.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda, della quota d'imposta e/o di colmo delle coperture. Non è ammessa l'apertura di nuovi abbaini. Aperture di nuove terrazze in falda saranno ammesse purché non riguardanti falde fronteggianti pubbliche vie e/o passaggi.

L'intervento all'interno del nucleo antico della Frazione di Castel Cerreto ammette la conservazione e mantenimento dei seguenti elementi:

- a) Mantenimento delle "aperture storiche" in facciata al fine di garantire il mantenimento del consolidato storico rapporto vuoti/pieni che caratterizza il valore ambientale degli edifici assoggettati a tale grado di intervento;
- b) La configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- c) Gli allineamenti dei fili stradali esistenti;
- d) Gli elementi distributivi orizzontali esistenti di carattere collettivo (androni e cortili);

Sono tuttavia ammessi:

- e) La sostituzione del tetto (anche con variazioni dell'andamento della falda), con copertura in coppi di laterizio e con il mantenimento delle quote di gronda; le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti;
- f) La modifica (in termini di dimensione e ubicazione) degli elementi di distribuzione verticale (blocchi scala) in funzione dell'accessibilità e del corretto utilizzo abitativo del fabbricato. L'inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso, valutando il corretto loro inserimento all'interno dell'edificio, che dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio originario;
- g) La variazione della quota altimetrica dei solai a seguito di comprovate esigenze progettuali, da valutare nel rispetto dei caratteri originari delle facciate e della lettura tipologica della facciata.

Non è ammesso:

- a) Chiudere e tamponare, seppur parzialmente, porticati e logge esistenti;
- b) L'apertura di nuovi passi carrai o di vetrine per negozi;
- c) L'apertura di nuovi balconi e terrazze in facciata;
- d) L'inserimento di elementi per la distribuzione verticale (blocchi scale, ascensori e montacarichi) all'interno di porticati e logge;
- e) Per le coperture:
 - l'inserimento di abbaini;
 - falde con pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano);
 - la realizzazione di tetti piani.

GRADO 3° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE E DELLE COPERTURE. – VINCOLO CONSERVATIVO PARZIALE

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti quegli edifici, che pur non essendo di particolare pregio, hanno definiti caratteri architettonici e/o ambientali o ad edifici che sono stati oggetto di interventi di trasformazione o di degrado e che hanno mantenuto parte dei caratteri originari; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo.

Sono previsti:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate salvo i casi previsti con apposita individuazione dalla tavola n. P2;
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta
- del tetto ed inclinazione e caratteri delle falde esistenti, in caso di degrado materico degli elementi costitutivi delle stesse coperture sarà possibile la sostituzione nel rispetto di quanto sopra indicato, e dei materiali esistenti;

- ove manchi, è ammesso in ogni caso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, anche ai fini della eventuale ridestinazione dell'edificio ove ammessa e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso.

L'intervento di cui al presente articolo comporta la conservazione integrale e il consolidamento di tutti gli elementi di cui alle lettere a - c - d - e - f previsti per il Grado 2°.

La eventuale variazione della quota altimetrica dei solai è consentita a seguito di comprovate esigenze progettuali, nel rispetto dei caratteri originari delle facciate e della lettura tipologica delle stesse, nonché delle disposizioni dei tipi di intervento previsti sulle facciate.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi, quando indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale e purché questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica.

La conservazione delle facciate implica il mantenimento delle aperture esistenti al fine di garantire il consolidato rapporto vuoti/pieni che caratterizza il valore storico ambientale degli edifici assoggettati a tale grado di intervento.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda e della quota d'imposta delle coperture (le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti e sono in ogni caso esclusi tetti piani e pendenze superiori al 35% salvo presenza di pendenze superiori che si confermano). L'apertura di nuovi abbaini e di nuove terrazze in falda saranno ammesse purché non riguardanti falde fronteggianti pubbliche vie e/o passaggi. Su falde fronteggianti pubbliche vie saranno ammesse:

- lucernari allineati con le aperture sottostanti;
- abbaini con due falde contigue a quella principale, aventi il colmo ad una quota inferiore a quello della copertura originaria e arretrati dalla gronda con mantenimento della stessa.

Dovranno essere mantenuti i fili verticali delle aperture esistenti in facciata nel rispetto delle dimensioni/simmetrie delle stesse.

Nucleo antico della frazione di Castel Cerreto:

L'intervento all'interno del nucleo antico della Frazione di Castel Cerreto ammette la conservazione e mantenimento dei seguenti elementi:

- a) La configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- b) Gli allineamenti e dei fili stradali esistenti;
- c) Gli elementi distributivi orizzontali esistenti di carattere collettivo (androni e cortili);

Sono inoltre ammessi:

- a) La sostituzione del tetto (anche con variazioni dell'andamento della falda), con copertura in coppi di laterizio e con il mantenimento delle quote di gronda; le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti;
- b) La variazione della quota altimetrica dei solai a seguito di comprovate esigenze progettuali, da valutare nel rispetto dei caratteri originari delle facciate e della lettura tipologica della facciata;
- c) La modifica (in termini di dimensione e ubicazione) degli elementi di distribuzione verticale (blocchi scala) in funzione dell'accessibilità e del corretto utilizzo abitativo del fabbricato. L'inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso, valutando il corretto loro inserimento all'interno dell'edificio, che dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio originario;

- d) La modifica delle aperture esterne anche su fronte strada (riapertura di quelle precedentemente tamponate o ampliamento di quelle esistenti), purché venga mantenuto un corretto rapporto vuoti/pieni nel rispetto delle proporzioni caratteristiche delle aperture degli edifici rurali, con mantenimento dell'allineamento dei fili verticali. E' consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte, solo nel rispetto delle caratteristiche originarie della facciata, purché le stesse abbiano luce massima non superiore a quella degli edifici di antica formazione presenti all'intorno e venga rispettato il rapporto di 2/3 dell'altezza rispetto alla larghezza. Tutte le aperture, esistenti e/o di progetto dovranno essere allineate su più fili verticali.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda e della quota d'imposta delle coperture (le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti e sono in ogni caso esclusi tetti piani e pendenze superiori al 35% salvo presenza di pendenze superiori che si confermano). L'apertura di nuovi abbaini e di nuove terrazze in falda saranno ammesse purché non riguardanti falde fronteggianti pubbliche vie e/o passaggi. Su falde fronteggianti pubbliche vie saranno ammessi solo lucernari allineati con le aperture sottostanti.

Non è ammesso:

- a) L'inserimento di elementi per la distribuzione verticale (blocchi scale, ascensori e montacarichi) all'interno di porticati e logge;
- b) L'apertura di nuovi balconi e terrazze in facciata ad eccezione di quelli posti in continuità con le caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- c) Per le coperture:
 - falde con pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano);
 - La realizzazione di tetti piani.

GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE - VINCOLO CONSERVATIVO MINIMO

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico-urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento o bonifica interna di maggiore consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al Grado 3°

L'intervento di cui al presente articolo comporta la conservazione della configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni).

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste negli articoli precedenti:

- a) sostituzione del tetto (anche con variazioni di falda), con copertura in coppi di laterizio e mantenimento delle quote di gronda; le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti; Sono in ogni caso escluse pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano) e la realizzazione di tetti piani;
- b) variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale e orizzontale collettivi;
- c) variazione della quota altimetrica dei solai;
- d) modifica delle aperture esterne anche su fronte strada purché con dimensioni e caratteristiche analoghe a quelle degli edifici di antica formazione presenti nell'intorno e purché siano allineate su più file verticali e orizzontali;
- e) formazione di terrazze purché ricavate in falda.

Il Grado 4° di intervento comporta la conservazione delle murature perimetrali esterne verso strada e verso le corti interne. In caso di degrado materico ne sarà possibile la sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche..

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici-decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati dall'intervento, e non potranno comunque comportare la modifica del perimetro dei fronti, sia interni che esterni degli edifici.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda e della quota d'imposta delle coperture (le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti e sono in ogni caso esclusi tetti piani e pendenze superiori al 35% salvo presenza di pendenze superiori che si confermano). L'apertura di nuovi abbaini e di nuove terrazze in falda saranno ammesse purché non riguardanti falde fronteggianti pubbliche vie e/o passaggi. Su falde fronteggianti pubbliche vie saranno ammesse:

- lucernari allineati con le aperture sottostanti;
- abbaini con due falde contigue a quella principale, aventi il colmo ad una quota inferiore a quello della copertura originaria e arretrati dalla gronda con mantenimento della stessa. Dovranno essere mantenuti i fili verticali delle aperture esistenti in facciata nel rispetto delle dimensioni/simmetrie delle stesse.

Nuclei antichi della frazione di Castel Cerreto e delle Battaglie

Il Grado 4° di intervento all'interno dei nuclei antichi della Frazione di Castel Cerreto e delle Battaglie ammette la conservazione e mantenimento dei seguenti elementi:

- a) La configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- b) Gli allineamenti e dei fili stradali esistenti;
- c) Gli elementi distributivi orizzontali esistenti di carattere collettivo (androni e cortili);

Sono inoltre ammessi:

- d) La sostituzione del tetto (anche con variazioni dell'andamento della falda), con copertura in coppi di laterizio e con il mantenimento delle quote di gronda; le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti;
- e) La variazione della quota altimetrica dei solai a seguito di comprovate esigenze progettuali, da valutare nel rispetto dei caratteri originari delle facciate e della lettura tipologica della facciata;
- f) La modifica (in termini di dimensione e ubicazione) degli elementi di distribuzione verticale (blocchi scala) in funzione dell'accessibilità e del corretto utilizzo abitativo del fabbricato. L'inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso, valutando il corretto loro inserimento all'interno dell'edificio, che dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio originario;
- g) La modifica delle aperture esterne anche su fronte strada (riapertura di quelle precedentemente tamponate o ampliamento di quelle esistenti), purché venga mantenuto un corretto rapporto vuoti/pieni nel rispetto delle proporzioni caratteristiche delle aperture degli edifici rurali, con mantenimento dell'allineamento dei fili verticali. E' consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte, solo nel rispetto delle caratteristiche originarie della facciata, purché le stesse abbiano luce massima non superiore a quella degli edifici di antica formazione presenti all'intorno e venga rispettato il rapporto di 2/3 dell'altezza rispetto alla larghezza. Tutte le aperture, esistenti e/o di progetto dovranno essere allineate su più fili verticali;
- h) La tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari, purché risulti leggibile la struttura originaria della loggia/portico. E' ammessa la realizzazione di pareti divisorie all'interno della loggia/portico

purché la loro presenza non vada ad alterare le caratteristiche di partitura, gli elementi compostivi, materici della facciata;

- i) L'apertura terrazze da ricavarsi in falda nell'ambito di eventuale recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- j) Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire senza alterazioni dell'andamento della falda e della quota d'imposta delle coperture (le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti e sono in ogni caso esclusi tetti piani e pendenze superiori al 35% salvo presenza di pendenze superiori che si confermano). L'apertura di nuovi abbaini e di nuove terrazze in falda saranno ammesse purché non riguardanti falde fronteggianti pubbliche vie e/o passaggi. Su falde fronteggianti pubbliche vie saranno ammessi solo lucernari allineati con le aperture sottostanti.

Non è ammesso:

- a) L'inserimento di elementi per la distribuzione verticale (blocchi scale, ascensori e montacarichi) all'interno di porticati e logge;
- b) L'apertura di nuovi balconi e terrazze in facciata, ad eccezione di quelli posti in continuità con le caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- c) Per le coperture:
 - falde con pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano);
 - La realizzazione di tetti piani.

GRADO 5° - ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Il tipo di intervento che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, salvo i casi specificatamente individuati nelle tavole di Piano (Piani di Recupero) non è possibile superare le altezze di gronda preesistenti, la preesistente superficie coperta ed il volume fisico considerato al netto delle superfetazioni calcolato secondo quanto indicato all'Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio. Le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti.

Sono in ogni caso escluse:

- pendenze superiori al 35% (salvo presenza di pendenze superiori che si confermano);
- tetti piani.

Le eventuali terrazze dei sottotetti dovranno essere ricavate in falda.

Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici della edilizia storica. Non è consentita la costruzione di nuovi balconi sul fronte stradale. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro del precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico che, dovranno comunque essere condivise dalla Amministrazione Comunale sentito la Commissione per il Paesaggio, tale perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia.

Qualora l'intervento comportasse invece la costruzione di nuovi corpi di fabbrica su parti inedificate del lotto, dovrà essere osservata la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate antistanti, oltre a quelle previste dal codice civile per quanto riguarda i confini di proprietà o le costruzioni in aderenza.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti.

Nucleo antico della frazione di Castel Cerreto

Oltre alle specifiche sopra riportate, l'intervento all'interno del nucleo antico della frazione di Castel Cerreto, per gli edifici privi di valori storico, artistico e/o ambientale e regolarmente autorizzati, sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione secondo le indicazioni che seguono

La sostituzione dei citati fabbricati con altri dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e perimetro dell'esistente. I nuovi edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- H massima = pari all'esistente;
- Sc = pari all'esistente;
- SL = riferita all'esistente, al netto delle superfetazioni. Non sono ammessi incrementi alla SL esistente;

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul sedime/perimetro precedente è prevista la deroga dalle distanze, qualora invece, per motivate ragioni di ordine urbanistico-architettonico il perimetro venga modificato, le distanze tra i fronti, non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla normativa vigente in materia;

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e delle altezze precedenti;

Per gli edifici tecnici dimessi esistenti che abbiano perso la loro destinazione agricola attiva da almeno 5 anni, quali silos, serbatoi, stalle di tipologia industriale, etc., è ammesso il recupero del fabbricato regolarmente autorizzato, nelle seguenti quantità e modalità:

- a) per gli edifici con SL fino a mq 250 è ammesso il recupero dell'intera superficie;
- b) per gli edifici con SL superiore a mq 250 è ammesso il recupero fino a mq 250 con contestuale demolizione della parte eccedente; il recupero dell'intera SL è ammesso previa approvazione di un Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato con le prescrizioni di cui al punto successivo;
- c) l'altezza massima sarà pari a m 6,50 (da ridurre se superiore);
- d) il nuovo edificio dovrà occupare, di norma, il sedime dell'edificio oggetto del recupero; in caso di spostamento, giustificato da validi motivi tecnici progettuali, non dovrà mai essere occupato terreno agricolo coltivato o con possibilità di coltivo.

L'utilizzo della intera quota di superficie esistente è ammesso, per edifici con SL superiore a mq 250, previa presentazione di una proposta di Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, in variante al vigente P.G.T., con le seguenti prescrizioni:

- Nella proposta progettuale dovrà essere individuata l'area di intervento;
- Il progetto di riqualificazione dovrà necessariamente rapportarsi con gli edifici rurali storici presenti nell'immediato intorno. Il nuovo volume dovrà dialogare con l'esistente proponendo la ricostruzione del disegno tipologico della cascina lombarda, anche proponendo un ridisegno della corte e degli spazi comuni di collegamento con l'intorno. Il tutto dovrà avvenire nel rispetto della normativa igienico sanitaria vigente e di distanze tra gli edifici;
- E' vietata ogni destinazione non compatibile con quella propria della zona residenziale in cui l'edificio è inserito;
- Le opere di urbanizzazione primaria dovute non possono essere scomutate nell'ambito degli oneri dovuti, ma dovranno essere realizzate a cura e spese del proponente.

GRADO 6° - SUPERFETAZIONI/EDIFICI DA DEMOLIRE

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni od in contrasto con l'ambiente, oggetto di demolizione.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate all'uso pubblico o a spazi privati secondo le previsioni di Piano.

Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per edifici ricadenti nell'ambito della stessa sub-area di intervento, o dello stesso lotto di proprietà; tali interventi potranno inoltre essere eseguiti dall'Amministrazione Comunale in caso di intervento diretto della stessa.

Qualora i manufatti individuati con il presente grado d'intervento e risultino legittimati attraverso il rilascio di regolare titolo abilitativo edilizio anche in sanatoria potranno essere conservati purché ne venga prevista l'armonizzazione con l'organismo architettonico di contesto. In tal caso gli interventi di recupero saranno assoggettati alle prescrizioni previste per il grado Quinto d'intervento senza modificare la destinazione d'uso assentita.

Le superfetazioni dovranno essere in ogni caso eliminate, anche se non specificamente individuate, nel caso di latrine o similari a tamponamento di ballatoi o qualora siano visibili da spazi pubblici.

TIPDI INTERVENTO PREVISTI SULLE FACCIATE

Per gli edifici dei NAF in apposita tavola di Piano C8/B "Aggregato urbano di origine storica - tipi di intervento sulle facciate", sono individuati i tipi di intervento sulle facciate riportati nei successivi commi:

- A1 - fronti soggetti a restauro;
- A2 - fronti che devono essere restaurati con ri-definizione progettuale degli elementi in contrasto;
- B1 - recupero ambientale dei caratteri generali di facciata;
- C1 - obbligo di rifacimento delle facciate con rimozione delle superfetazioni;
- C2 - possibilità di riprogettazione delle facciate.

A1 – fronti soggetti a restauro.

I tipi di intervento sulle facciate, con vincolo conservativo generale, prevedono la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche originarie della facciata sia per quanto riguarda la posizione delle finestre, porte, ecc., sia di tutti gli elementi decorativi e architettonici.

Sono pertanto prescritte le seguenti disposizioni:

- a) non è consentita l'apertura di nuovi passi carrai o di vetrine per negozi;
- b) non è consentito costruire nuovi balconi e porta finestre;
- c) si dovrà provvedere alla conservazione degli elementi decorativi quali cornici, fregi, nicchie, pitture, numeri civici, etc.;
- d) è consentito il solo uso dell'intonaco (con esclusione di quelli plastici) nei colori tipici dell'edilizia storica di cui al relativo Piano del Colore. L'intervento dovrà essere volto alla conservazione e al ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura esistente se rispondente ai caratteri originari;
- e) è obbligatoria la demolizione delle superfetazioni prive di valore storico o architettonico;
- f) non è consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte, rispetto alle caratteristiche originarie della facciata;
- g) è obbligatorio il mantenimento dei caratteri degli sporti di gronda (sporgenza, materiali, etc.);

A2 - fronti che devono essere restaurati con ridefinizione progettuale degli elementi di contrasto

L'intervento prevede il ripristino dei caratteri architettonici e compositivi delle facciate, per quanto è oggetto di possibile recupero e valorizzazione, anche attraverso la rimozione obbligatoria degli elementi che costituiscono superfetazioni o alterazioni;

Valgono inoltre i disposti i cui alle lettere "a-b-c-d-e-f-g" del grado A1.

B1 - recupero ambientale dei caratteri generali di facciata

L'intervento sulla facciata con vincolo ambientale prevede la conservazione o il ripristino delle caratteristiche della facciata in ordine al suo inserimento ambientale nella cortina edilizia e il recupero degli elementi decorativi e architettonici.

Sono valide le disposizioni di cui ai punti "c-d-e-g" del grado A1. E' invece consentita, qualora ciò sia ammesso dall'indicazione del grado di intervento generale sull'edificio, la formazione di nuove aperture (o ampliamento di quelle esistenti) purché le stesse abbiano luce massima non superiore a quella degli edifici di antica formazione presenti all'intorno e le finestre siano allineate su più fili verticali.

C1 - obbligo di rifacimento delle facciate con rimozione delle superfetazioni;

C2 - possibilità di riprogettazione della facciata.

Per questi tipi di intervento (C1 C2), di ricostruzione della facciata, sono da osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) facciata trattata ad intonaco, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici dell'edilizia storica di cui al relativo Piano del Colore;
- b) finestre, porte e portoni con luce massima non superiore a quella presente negli edifici di antica formazione presenti all'intorno;
- c) finestre allineate su più fili verticali;
- d) non è consentita la costruzione di balconi su fronti strada, in relazione anche a quanto previsto dal grado di intervento di ciascun edificio.

Gli interventi di grado B1, C1 e C2 potranno essere effettuati curando un corretto rapporto con l'impianto compositivo della facciata e prevedendo l'uso di materiali e di finiture che risultino compatibili con gli elementi originari ancora presenti, pur nella libertà di proposte compositive non necessariamente tendenti al ripristino di un ipotetico stato originario.

Art. 24 - Ambiti soggetti a Piano di Recupero

Nelle tavole di dettaglio riferite ai Nuclei di Antica Formazione sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano di recupero

PP-R9 - Via Mulazzani (ex Cinema)

Sugli edifici facenti parte del complesso edilizio perimetrato da apposita simbologia nella tavola C8/A del Piano delle regole, sono ammessi interventi di recupero, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia nei limiti di seguito indicati e previa approvazione di Piano di recupero esteso all'intero comparto

SL max = 1.500 mq

H_{max} = esistente

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, commerciale (fino a 600 mq di SV) e terziario direzionale senza limiti di prevalenza.

Ambito di Via Zenale/Vicolo Terraccio

Sugli edifici facenti parte del complesso edilizio contraddistinto da apposito simbolo grafico nella Tavola P2 del PdR, sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 Lettere c) del DPR 380/2001); interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia sono ammessi solamente a seguito di approvazione di Piano di Recupero esteso all'intero ambito perimetrato.

Per gli edifici ricadenti nel PRU di Viale Oriano, anche dopo la scadenza dello stesso, valgono tutte le norme e le prescrizioni ivi contenute, ed in particolare gli interventi dovranno mantenere l'arretramento previsto per il porticato al piano terra su Viale Oriano, con dimensioni e caratteristiche identiche a quelle degli edifici già attuati in ottemperanza al PRU, anche se acquisiranno il grado di intervento previsto dalla tavola C8/A.

A seguito di attuazione del PR valgono i gradi di intervento previsti sugli edifici

Art. 25 - Contesti urbani di valore storico esterni ai NAF – CU-VS

Le tavole di PdR individuano gli immobili a destinazione residenziale (edifici e relativi ambiti di pertinenza) di valore storico/architettonico ancorché collocati all'esterno dei nuclei di antica formazione.

Per questi ambiti, ogni intervento edilizio riferito all'intera unità o a parti di questa, deve essere accompagnato da una puntuale valutazione storico - architettonica tesa al riconoscimento delle diverse parti del complesso, dalla quale far evincere le caratteristiche tipologiche, mediante un'accurata indagine storica che possa attestare i pregressi interventi e le eventuali trasformazioni intervenute nel corso del tempo.

In generale dovranno essere salvaguardati i caratteri strutturali e distributivi dell'intero edificio e/o delle singole unità immobiliari da valutarsi anche in rapporto all'introduzione o integrazione di elementi innovativi dei servizi e degli impianti tecnologici.

Gli interventi riguardanti gli elementi strutturali dovranno tendere alla salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno ammesse inoltre, di norma, la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli elementi distributivi dovranno orientarsi, per quanto possibile, verso la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica. È comunque consentito l'accorpamento o il frazionamento delle unità abitative;

Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici da realizzarsi anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili dovranno in ogni caso concorrere alla salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi interni, è consentita la modifica dello schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

Per le parti del complesso riconoscibili come corpi annessi e/o superfetazioni, purché legittimamente realizzati, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia con diverso accorpamento delle volumetrie e con altezza massima pari a quella dell'edificio storico esistente. Per le parti storiche che si presentano in avanzato stato di degrado materico e per le quali si rende impossibile procedere con le tecniche del restauro e/o del risanamento conservativo, è possibile applicare la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricostruire il corpo edilizio mantenendo l'altezza esistente e gli allineamenti su spazi pubblici/fronti stradali con tecniche nuove avendo a modello l'assetto originario.

Tutti gli interventi edilizi che incidano sull'involucro esterno (ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria) saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione del Paesaggio

Destinazione d'uso principale

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Direzionale – Terziaria
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- logistica
- Commerciale superiore ai limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto indicato ai commi precedenti, nel rispetto della SL, delle volumetrie e degli allineamenti esistenti.

Per quegli edifici di cui siano dimostrati il degrado della consistenza e vulnerabilità delle strutture portanti previa perizia tecnica, sarà consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione. In questo caso, la modalità di attuazione dell'intervento sarà da assoggettare a permesso di Costruire convenzionato.

Art. 26 - Ambiti residenziali di recente formazione - Disposizioni generali

Si tratta di ambiti per i quali è prevalente la destinazione residenziale, le altre funzioni, ad eccezione di quelle escluse dalla specifica disciplina d'Ambito, sono in ogni caso ritenute ammissibili, complementari o accessorie.

Nei differenti ambiti urbanistici la disciplina di piano indica la destinazione d'uso principale, le destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili, le funzioni escluse ed i parametri edificatori di riferimento.

All'interno dei contesti residenziali dell'edificato esistente è prevista la possibilità di accedere al sistema perequativo/compensativo previsto dall'Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori, in coerenza alle definizioni quantitative stabilite dal Piano dei Servizi.

Art. 27 - Ambiti residenziali della corona centrale - RI

Sono le parti della città cresciute all'esterno del nucleo antico e caratterizzate da una relazione profonda col sistema dei viali e della mobilità veicolare in genere.

Destinazione d'uso principale

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- Logistica
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,60 mq/mq.
- H = 13,00 m.
- IC = 50%

Gli interventi che prevedono la possibilità di realizzare il quinto piano con altezza massima H = 16,00 m., sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato supportato da uno studio di impatto paesistico esteso all'intero isolato d'intervento.

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

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

All'area contrassegnata con la sigla O.U. I mappali nn. 6193 – 6249 – 6250 – 6251, di proprietà ditta FAMA posta lungo la via Del Bosco potranno essere aggregate come semplici aree cortilizie senza diritti volumetrici le seguenti porzioni di aree:

a) porzione della via Di Mezzo individuata con lettera "b" di proprietà comunale; la cessione potrà avvenire dopo la dismissione e conseguente sdemanializzazione e in permuta con la porzione di area individuata con lettera "a" destinata dal PGT a strada di collegamento tra la via Del Bosco e il Programma Integrato di Intervento Ex Baslini posta sul lato Ovest della proprietà FAMA;

b) porzione di area individuata con colore violetto nel P.d.S. e in grassetto nel P.d.R. compresa nel Programma Integrato di Intervento Ex Baslini; la cessione e la definizione delle indennità economiche e patrimoniali avverrà nell'ambito della procedura espropriativa di cui alla L. 327/2001, fermo restando il completamento e collaudo della bonifica della stessa area.



Art. 28 - Ambiti residenziali della corona periferica – R2

Sono le parti della città, di norma a destinazione residenziale, organizzate ed edificate attraverso una pianificazione attuativa.

Destinazione d'uso principale

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- Logistica
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,45 mq/mq.
- H = 13,00 m.
- IC = 50%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,1 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente

Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,55 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale edificati in aree di frangia ed in diretto rapporto agli spazi aperti della pianura rurale

Destinazione d'uso principale

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- Logistica
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,40 mq/mq.
- H = 10,00 m.
- IC = 50%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo rispetto agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,45 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Art. 30 - Ambiti residenziali a sud della ferrovia – R4

Si tratta di contesti territoriali, di norma di modesta estensione, a prevalente carattere residenziale sorti in stretto rapporto spaziale con ambiti produttivi, agricoli ed infrastrutturali di primo livello che possono determinare possibili elementi di conflittualità funzionale.

Destinazione d'uso principale

- Residenziale
- Produttivo artigianale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Direzionale
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva industriale
- Logistica
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,25 mq/mq.
- H = 7,50 m.
- IC = 50%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,05 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori).

Per i lotti saturi, intendendo quelli che hanno già raggiunto l'indice IF pari a 0,25 mq/mq alla data di adozione delle presenti norme (27.02.2024), è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,40 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Art. 31 - Ambiti residenziali isolati – R5

Sono ambiti prevalentemente destinati a funzioni residenziali e localizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato o nelle aree periferiche di margine, caratterizzati, in generale, da una densità edilizia molto bassa.

Destinazione d'uso principale

- Residenziale

Destinazione d'uso complementare, accessoria, compatibili

- Direzionale
- Turistico - ricettivo
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Agricola
- Produttiva
- Logistica
- Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ristrutturazione edilizia nel rispetto della SL esistente

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $SL_{max} = SL \text{ esistente} + 250 \text{ mq}$
- $H = 7,50 \text{ m}$
- $IC = 50\%$

Per i lotti liberi frazionati entro la data di adozione del presente PGT sono consentiti interventi, di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $IF = 0,25 \text{ mq/mq}$ con un massimo di 250 mq. di SL.
- $H = 7,50 \text{ m}$
- $IC = 50\%$

L'incremento della consistenza edilizia è in ogni caso subordinato all'acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori) nella misura pari al 30% dell'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi nei lotti liberi o che prevedono una prevalente riconversione con modifica delle destinazioni edilizie in essere, si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

Operazione Urbanistica - OU2 – via Ganassina

Destinazione d'uso principale

- - Residenziale

Destinazione d'uso complementare, accessoria, compatibili

- - Direzionale
- - Turistico - ricettivo
- - Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- commerciali

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- - Agricola
- - Produttiva
- - Logistica
- - Commerciale oltre i limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- commerciali

Disciplina degli interventi

Intervento soggetto a permesso di costruire convenzionato prevedendo:

- - Arretramento recinzione su Via Ganassina di mt. 3,00 relativamente al fronte oggetto d'intervento;
- - Arretramento della recinzione a m. 5,00 dal ciglio del corso d'acqua S. Zeno Mattinata e ripristino ad area verde.

Art. 32 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in previsione a vocazione residenziale

Gli interventi urbanistico - edilizi da attuarsi sui comparti perimetrati e numerati sono subordinati all'approvazione di preventiva pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato, secondo le indicazioni specifiche per ogni ambito riportate nei commi seguenti; in assenza di pianificazione attuativa, sugli edifici esistenti sono ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria o straordinaria senza cambio di destinazione d'uso e non sono in ogni caso ammessi interventi di nuova edificazione.

Il perimetro grafico dei Piani Attuativi/ Permessi di costruire convenzionati, come individuato negli elaborati di Piano, potrà essere rettificato in fase di definizione del piano stesso, esclusivamente in funzione di una più precisa definizione delle reali proprietà catastali delle aree interessate senza che questo costituisca modifica alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

L'attuazione del comparto potrà avvenire anche attraverso la pianificazione di singoli sub-ambiti purché venga preliminarmente approvato un Planivolumetrico di Coordinamento generale, esteso all'intero PA che definisca, con valenza prescrittiva per la pianificazione successiva, l'assetto urbanistico complessivo, le opere di urbanizzazione di riferimento per l'intero comparto e le dotazioni urbanistiche di competenza dei singoli sub-ambiti. In ogni caso i sub-ambiti non potranno interessare superfici territoriali inferiori a 5.000 mq

Al fine di non gravare sulla fiscalità collettiva e compensare l'impatto generato dalla realizzazione dei nuovi insediamenti sul sistema dei servizi e sul sistema ambientale, l'applicazione del principio di compensazione di PGT prevede l'obbligo, da parte dei soggetti attuatori privati, del reperimento della percentuale (P) di SL indicata per ogni PA e applicata alla SL in convenzionamento attraverso l'acquisizione dei relativi diritti edificatori secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi. Con la finalità di dare attuazione agli obiettivi di densificazione edilizia e di contenimento di consumo di suolo, l'attuazione dei PA non potrà prevedere l'insediamento di SL inferiori al 60% della SL massima ammessa dal PGT.

PP-RI - via Da Verrazzano

Si tratta di un'area posta a nord dell'abitato.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Logistica
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE= 0,25 P= 20%
- H = 10 m.,
- IC = 40%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

In alternativa all'attuazione unitaria del P.A., si potrà procedere per sub ambiti denominati PP-RIA, PP-RIB, PP-RIC, PP-RID che dovranno prevedere la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo la Via G. Da Verrazzano in aggiunta agli standard previsti dalla normativa vigente.

PP-R2 - via Don Giussani

Si tratta di un'area posta a est dell'abitato, a nord della SP per Brignano.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Logistica
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE=0,60 P= 20%
- H = 10 m.,
- IC = 40%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R3a / R3b- via Del Bosco

Si tratta di due comparti posti a sud-ovest dell'abitato all'interno dell'ambito territoriale delimitato dalle linee ferroviarie per Milano e Bergamo. L'eventuale cessione di aree per attrezzature pubbliche superiore ai minimi definiti dal Piano dei Servizi potrà essere utilizzata al fine dell'acquisizione dei diritti edificatori previsti dalla disciplina di Piano

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)

- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Logistica
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE= 0,40 P= 20%
- H = 10 m.,
- IC = 50%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R4 - via Trento/Verrazzano

Si tratta di un'area in edificata nella zona nord della città posta all'incrocio tra via Trento e via Da Verrazzano.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale esclusivamente negozi di vicinato
- Turistico – Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Direzionale - Terziaria
- Produttiva
- Logistica
- Agricola

L'intervento dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE = 0,65 mq/mq P= 20%
- H = 16 m.
- IC = 50%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R5 - via Garzoneri

Si tratta di un'area in edificata affacciata su via Garzoneri.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale esclusivamente negozi di vicinato
- Turistico – Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Direzionale - Terziaria
- Produttiva
- Logistica
- Agricola

L'intervento dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE = 0,5 mq/mq P= 20%
- H = 13 m.
- IC = 50%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R6 - via Cavallotti

Si tratta di un'area già edificata posta in fregio a Via Cavallotti ed oggetto di parziale demolizione degli edifici esistenti.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Logistica
- Agricola

Modalità di intervento e parametri edificatori:

Sono ammessi interventi di ristrutturazione dell'edificio esistente anche tramite demolizione e ricostruzione; è altresì ammessa la ricostruzione delle volumetrie demolite entro i limiti definiti dai seguenti parametri edificatori:

- SL massima= 3.800mq (comprensiva delle superfici esistenti)
- H = 10 m

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R7 - via Brignano

Si tratta di un'area in edificata posta a nord di via Brignano.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Logistica
- Agricola

L'intervento dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE = 0,50 mq/mq P= 20%
- H = 10 m.
- Rc = 40%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R8 - via Trento

Si tratta di un'area in edificata posta a est di via Trento.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE= 0,26 mq/mq P= 20%
- H = 13 m.
- IC = 40%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-R9 Mulazzani – si rinvia a quanto indicato all'Art. 24 - Ambiti soggetti a Piano di Recupero

PP-R10 - via Isser

Si tratta di un'area ineditata posta a ovest di via Isser.

Destinazione d'uso principale:

- Residenziale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)
- Turistico – Ricettiva
- Direzionale

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Produttiva
- Agricola

L'intervento dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE= 0,25 P= 20%
- H = 10 m
- IC = 40%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS

Art. 33 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso di attuazione

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli ambiti in cui sono in atto e vigenti accordi convenzionali finalizzati all'attuazione delle previsioni urbanistiche di PGT.

Per questi ambiti valgono le indicazioni e le prescrizioni previsti dalle relative convenzioni e dalle norme di attuazione di riferimento.

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

Fatte salve le indicazioni di carattere generale indicate dall'Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati, al completamento degli impegni assunti dal correlato accordo convenzionale, varranno le seguenti disposizioni

- PV-R1: le aree pubbliche cedute e/o assoggettate all'uso pubblico sono ricondotte alla corrispondente disciplina del Piano dei servizi. Per le aree private trova applicazione la disciplina degli ambiti di cui all'Art. 29 - Ambiti residenziali in relazione al contesto rurale – R3
- PV-R2: le aree pubbliche cedute e/o assoggettate all'uso pubblico sono ricondotte alla corrispondente disciplina del Piano dei servizi. Per le aree private trova applicazione la disciplina degli ambiti di cui all'Art. 27 - Ambiti residenziali della corona centrale - R1

- PV-C2: le aree pubbliche cedute e/o assoggettate all'uso pubblico sono ricondotte alla corrispondente disciplina del Piano dei servizi. Per le aree private trova applicazione la disciplina degli ambiti di cui all'Art. 43 - Ambiti commerciali - C
- PV-M1: le aree pubbliche cedute e/o assoggettate all'uso pubblico sono ricondotte alla corrispondente disciplina del Piano dei servizi. Per le aree private trova applicazione la disciplina degli ambiti di cui all'Art. 27 - Ambiti residenziali della corona centrale - RI per le aree a destinazione prevalentemente residenziale e all'Art. 43 - Ambiti commerciali - C per le aree a prevalente destinazione commerciale

CAPO 2 AMBITI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali

Gli ambiti riportati ai successivi articoli sono destinati all'insediamento delle attività economiche. Appartengono a tale funzione tutte le attività inerenti al ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

La funzione residenziale è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi

- a servizio dei titolari delle aziende;
- a servizio degli addetti alla custodia.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della SL complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 150 per insediamento. Per gli edifici esistenti alla data del 27.02.2024, i parametri relativi alla residenza sono aumentati al 20% della SL con un limite massimo di 250,00 mq.

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

Nel caso di interventi in aree a funzione produttiva direttamente adiacenti a contesti di particolare rilevanza paesistico ambientale nonché ad ambiti residenziali, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura e sistemazione degli spazi esterni, tali da garantire un corretto inserimento nel contesto; in particolare si evidenzia la necessità di realizzare nelle aree di pertinenza spazi a verde di mitigazione opportunamente piantumati.

Nel caso di interventi sugli spazi esterni, la sistemazione delle aree dovrà essere oggetto di una progettazione specifica. Tale progetto dovrà indicare, in particolare, la messa a dimora di alberature d'alto fusto da attuarsi anche attraverso un percorso di depavimentazione laddove possibile, al fine di consentire sia un migliore inserimento ambientale dell'intervento edilizio, sia un efficace regolazione del microclima urbano.

Fatte salve indicazioni differenti riportate nei successivi articoli, negli ambiti per le attività economiche non sono in generale compatibili, e pertanto restano escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

- tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e normativa correlata e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
- funzione agricola

Al fine di assicurare la necessaria competitività al sistema della produzione e, più in generale nell'obiettivo di consentire la creazione di un adeguato sistema di approvvigionamento e smistamento delle merci senza, tuttavia, rinunciare a tutelare gli interessi generali della collettività in termini di sostenibilità ambientale, all'interno degli ambiti a vocazione produttiva, la disciplina del Piano delle Regole ammette l'insediamento della funzione logistica o autotrasporto e, in attuazione delle politiche e delle strategie definite dal Documento di Piano, ne definisce i limiti dimensionali e i requisiti di localizzazione secondo la disciplina riportata nel presente articolo.

La tavola C11 qualifica "Assi ad elevata accessibilità" i tracciati viabilistici di livello prioritario nel contesto della rete comunale e che risultano capaci di sostenere adeguatamente il possibile carico indotto dall'insediamento di funzioni logistiche o di autotrasporto.

Tali funzioni saranno quindi insediabili nel limite massimo di 30.000 mq di SO, esclusivamente all'interno degli ambiti P1 e P2 che si pongono in stretta correlazione con gli assi ad elevata accessibilità

sia attraverso un accesso diretto agli assi prioritari individuati in cartografia ovvero attraverso brevi percorsi di connessione alla viabilità secondaria la cui adeguatezza dovrà essere verificata dallo studio sul traffico indotto di cui ai paragrafi successivi.

Negli altri ambiti a destinazione produttiva la funzione di logistica o autotrasporto è ammessa entro il limite di 5.000mq di Superficie Territoriale

L'insediamento di attività logistiche o di autotrasporto dovrà sempre essere oggetto di uno studio specifico teso a riscontrare la verifica di compatibilità ambientale, urbanistica e infrastrutturale con il contesto territoriale interessato, valutando in particolare le interferenze con la rete della mobilità e definendo, laddove necessario, interventi di mitigazione o di compensazione, in grado di assicurare la sostenibilità dell'intervento. Tali interventi, il cui onere è posto a carico del richiedente, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, qualora ritenuto ammissibile dall'amministrazione comunale in rapporto alla rilevanza pubblica dei benefici conseguiti.

Art. 35 - Disciplina per stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (ex D.Lgs 105/2015)

La disciplina di cui al presente articolo fa riferimento al documento ERIR (predisposto ai sensi del DM 9 maggio 2001 e della DGR IX/3753 del 11 luglio 2012) che costituisce allegato al Piano di Governo del Territorio.

L'insediamento di nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante è ammesso esclusivamente nelle zone classificate come Tessuti a funzione produttiva di cui alle presenti norme tecniche di attuazione del PdR.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante qualora l'ambito interessato confini con zone in cui siano presenti o previsti dagli strumenti urbanistici vigenti elementi di vulnerabilità sensibili al danno sanitario ed ambientale così come identificati nel DLgs 105/2015 e nel DM 9/5/2001 (a solo titolo esemplificativo: scuole di ogni ordine e grado, edifici pubblici, ecc.).

Stante le caratteristiche del territorio e la presenza di elementi di vulnerabilità territoriale ed ambientale le aree di danno, individuate ai sensi dell'Allegato al DM 9 maggio 2001, relative a nuovi stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (ex art. 3 D.Lgs 105/2015)(riconducibili ai rischi letalità, lesioni irreversibili e lesioni reversibili, nonché i rischi relativi a possibili effetti domino), devono essere interamente contenute all'interno del perimetro dell'insediamento stesso. Ciò vale anche per le eventuali modifiche e integrazioni agli stabilimenti esistenti che possano comportare un aggravio del rischio per il territorio.

Stante le caratteristiche del territorio e la presenza di elementi di vulnerabilità territoriale ed ambientale le aree di danno, individuate ai sensi dell'Allegato al DM 9 maggio 2001 derivanti da eventuali modifiche e ampliamenti agli stabilimenti esistenti o da modifiche del ciclo produttivo, devono essere interamente contenute all'interno del perimetro dell'insediamento stesso.

Tenendo conto delle possibilità di insediamento di cui sopra, gli stabilimenti a RIR saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia sanitaria ed ambientale del territorio circostante come previsto dal D.Lgs 105/2015.

Le spese tecniche e di istruttoria sostenute dal comune per le procedure di cui sopra ed in particolare per la revisione/aggiornamento dell'ERIR, per la partecipazione alle eventuali conferenze dei servizi e per il conseguente adeguamento del proprio strumento urbanistico in relazione ai casi previsti dalla normativa vigente (ivi incluse le linee guida regionali), sono preventivamente valutate e restano a carico degli stabilimenti a RIR che ne hanno attivato l'iter.

In riferimento all'Elaborato di rischio di incidenti rilevanti per gli stabilimenti esistenti le aree di danno così come definite dal D.Lgs 105/2015 e dal DM 9/05/2001 esterne al perimetro dello stabilimento non possono essere ulteriormente estese.

I gestori degli stabilimenti attiveranno un confronto con le autorità competenti per garantire massima collaborazione:

- nella ricerca delle migliori tecniche disponibili al fine di ridurre la probabilità di accadimento degli eventi incidentali e contenere il rischio sanitario ed ambientale per il territorio circostante;
- nella trasmissione delle informazioni nell'ambito delle procedure urbanistico/ambientali che interessano il territorio comunale (art.22 D.Lgs 105/2015);
- nella trasmissione delle informazioni nell'ambito delle attività di informazione e consultazione alla/della popolazione (art. 23, 24 D.Lgs 105/2015);

In riferimento all'Elaborato rischio di incidenti rilevanti per gli stabilimenti esistenti:

- nelle aree di danno che ricadono all'esterno del perimetro dello stabilimento e riconducibili ai rischi: letalità, lesioni irreversibili, lesioni reversibili (quest'ultima per il solo caso dell'evento incendio mentre resta esclusa per il caso del rilascio di sostanze tossiche di cui al punto successivo) restano escluse le possibilità di edificazione. Esse mantengono tuttavia la classificazione urbanistica prevista dal PdR e la relativa possibilità edificatoria e pertanto computabili agli effetti della determinazione del potenziale edificato eventualmente previsto per la zona urbanistica;
- nelle aree di danno esterne al perimetro degli stabilimenti e riconducibili al rischio di lesioni reversibili in caso di dispersione di sostanze tossiche, fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico vigente, le categorie territoriali insediabili sono quelle valutate come ammissibili di cui all'allegato 4 dell'ERIR.

Art. 36 - Ambiti produttivi isolati – PI

Sono i contesti territoriali caratterizzati dalla presenza di immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) generalmente sorti su un singolo lotto al di fuori di pianificazioni attuative.

Destinazione d'uso principale

- Produttiva

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Residenziale nei limiti previsti dall'Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali
- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Logistica qualora non rientri nei limiti indicati al precedente Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali
- Agricola

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

$$IE = 0,80 \text{ mq/mq}$$

- H = 13,00m.
- IC = 60%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,2 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,00 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Art. 37 - Ambiti produttivi omogenei – P2

Sono i contesti territoriali caratterizzati dalla presenza di immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) generalmente sorti in seguito a procedure di pianificazioni attuative.

Destinazione d'uso principale

- Produttiva

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Residenziale nei limiti previsti dall'Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali
- Direzionale – Terziaria
- Commerciale nei limiti previsti dall'Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali
- Turistico - Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Logistica qualora non rientri nei limiti indicati al precedente Art. 34 - Il sistema della produzione – disposizioni generali
- Agricola

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IE = 0,9 mq/mq
- H = 14,00 m.
- IC = 65%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,3 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento e l'eventuale ampliamento fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,20 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori necessari.

Per l'area contrassegnata come O.U.3 le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima dalla strada (Via Baslini – Via Lodi) di mt. 10.

L'area contrassegnata come O.U.4 non comporta l'attribuzione di capacità edificatoria al comparto.

Art. 38 - Il sistema del commercio - Disposizioni generali

Il PdR recepisce a fa propri gli obiettivi e i contenuti dello studio di dettaglio della componente commerciale ai cui elaborati si fa espresso rinvio.

In particolare, vengono riconosciuti quali obiettivi prioritari per il sistema del commercio:

- promozione delle attività commerciali del centro storico.
- potenziamento del sistema del commercio diffuso dislocato all'interno del tessuto urbano;
- concentrazione delle attività commerciali di maggiori dimensioni all'interno del tessuto edilizio localizzato all'esterno dell'anello dei viali, che racchiude il tessuto urbano centrale di Treviglio.
- in applicazione alla Direttiva Bolkestein, recepita dalla L.214/2011, favorire la massima libertà all'apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio, rispettando i vincoli connessi alla salute, alla tutela dei lavoratori e dell'ambiente, ivi compreso l'ambiente urbano, dei beni culturali.
- conferma delle GSV esistenti

Art. 39 - Definizioni afferenti al sistema del commercio

Per destinazioni d'uso commerciali si intendono, ai sensi di legge, tutte le modalità di utilizzo di spazi, costruiti o aperti, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici non costituenti esercizio di vendita in modo esclusivo);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi pertinenziali, accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita. Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela, le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come, ad esempio, nel caso di vendita per corrispondenza, commercio on-line, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività non sono quindi soggette alle presenti norme.

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti.

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Per commercio al dettaglio s'intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

Per forme speciali di vendita al dettaglio s'intendono:

- la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
- la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
- la vendita on line, per corrispondenza, tramite televisione, o altri sistemi di comunicazione;
- la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle aree pubbliche.

Sono considerate destinazioni commerciali all'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività definite dall'art.4, c.1, lett. a) del D.lgs. 114/1998, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, purché esercitate con le caratteristiche precedentemente indicate. Sono considerate come destinazioni commerciali all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività principale di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, locali di stoccaggio e lavorazione, quando funzionalmente connessi all'attività principale.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 114/1998, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, purché accessibili dalla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se scoperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui. La superficie di vendita deve essere analiticamente e graficamente dimostrata negli allegati delle pratiche edilizie a cui afferiscono.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

Art. 40 - Classificazione degli esercizi commerciali

Nel commercio al dettaglio si distinguono le seguenti tipologie insediative:

- esercizi di vicinato (EV) - esercizi sino a 250 mq di superficie di vendita (SV);
- medie strutture di vendita di tipo 1 (MSV1) - esercizi con SV maggiore di 250mq sino a 1.500mq
- medie strutture di vendita di tipo 2 (MSV2) - esercizi con SV maggiore di 1.500mq sino a 2.500mq
- grandi strutture di vendita (GSV) - esercizi con SV maggiore di 2.500 mq SV;
- strutture di vendita organizzate in forma unitaria: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui ai punti successivi e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione della collocazione.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi:

il centro commerciale avente le dimensioni di una media o da una grande struttura in cui più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi para-commerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

a1) Centro Commerciale tradizionale (CCT)

a2) il centro commerciale aggregato, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a3) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale (CCM);

a4) il Factory Outlet Centre (FOC), avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;

a5) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Non è considerato struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come «centri commerciali naturali» compresi i mercati su aree pubbliche.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita (SV), come previsto dalla legislazione regionale in materia (Dgr 20.12.2013 n.X/1193 e s.m.i.), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs 147/2012, per le attività con esercizio congiunto di dettaglio ed ingrosso, qualora riguardi la vendita dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;

- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

la superficie di vendita (SV), è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda (SL) complessivamente utilizzata per la vendita. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle sopraelencate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

In relazione alla tipologia si distinguono inoltre le seguenti categorie merceologiche:

- alimentari;
- non alimentari.

Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare, qualora la superficie di vendita alimentare sia superiore al 25% di quella totale.

Art. 41 - Localizzazione delle strutture commerciali

In attuazione di quanto previsto dall'art. 4-bis della Legge regionale 6/2010, il PGT localizza gli insediamenti commerciali secondo quanto indicato nel presente articolo:

- Negli Ambiti di valore storico (NAF e CU-VS) sono ammessi gli esercizi di vicinato (EV) e le MSV fino a 600mq di SV;
- negli ambiti residenziali, posti all'interno del contesto urbano delimitato dai Viali C. Porta, Parini, Manzoni, Ortigara, Buonarroto, Montegrappa, Piave e Merisio, sono ammessi gli esercizi di vicinato (EV) e le MSV di tipo 1;
- negli ambiti R1, R2, R3, posti all'esterno del contesto urbano delimitato dai Viali C. Porta, Parini, Manzoni, Ortigara, Buonarroto, Montegrappa, Piave e Merisio, sono ammessi gli esercizi di vicinato (EV), le MSV fino al tipo 2;
- negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa le funzioni commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse secondo quanto indicato nelle disposizioni specifiche per ogni singolo ambito;
- negli ambiti delle attività economiche (ambiti P1, P2, C) sono ammessi gli esercizi di vicinato (EV), le MSV fino al tipo 2;
- In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove GSV, salvo quanto di seguito specificato; è inoltre confermata la GSV di Viale Monte Grappa

L'insediamento di nuove GSV (anche articolate in più attività e servizi) è ammesso unicamente attraverso l'incremento della SV di MSV già esistenti e/o autorizzate alla data di adozione del presente PGT (27 febbraio 2024) purchè questo non comporti ampliamento della SL e della SCOP esistenti e/o autorizzate alla medesima data; l'intervento dovrà essere autorizzato con Permesso di costruire convenzionato e procedura autorizzativa prevista dalla normativa regionale vigente, nonché previa verifica della dotazione minima di parcheggio prevista dalla normativa regionale relativa alle grandi strutture di vendita. L'incremento di nuove GSV o l'ampliamento di quelle esistenti, senza l'esecuzione di opere edilizie, saranno autorizzati secondo la procedura prevista dalla normativa regionale vigente, previa verifica della dotazione minima di parcheggio prevista dalla normativa regionale relativa alle grandi strutture di vendita e comunque sottoposta a permesso di costruire convenzionato.

Art. 42 - Dotazione aree a parcheggi e servizi

I nuovi insediamenti, derivanti anche da trasferimenti della sede, di medie strutture di vendita di tipo 2 dovranno prevedere parcheggi pertinenziali nella misura almeno pari alla superficie di vendita (comprensiva degli spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'art. 2 L.122/1989).

Per i nuovi insediamenti di medie strutture di vendita all'interno degli ambiti di cui all'Art. 23 - Nuclei di Antica formazione – NAF e all'Art. 25 - Contesti urbani di valore storico esterni ai NAF – CU-VS, non è richiesta la dotazione dei parcheggi di cui sopra.

Per i nuovi insediamenti, derivanti anche da trasferimenti della sede, di medie strutture di vendita di tipo I, esterni agli ambiti di cui sopra, si dovranno prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura almeno pari alla superficie di vendita; qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento dei citati parcheggi è possibile la monetizzazione, totale o parziale solo a seguito di valutazione del traffico atteso. Il costo di tale monetizzazione è determinato dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento.

Nei casi di ampliamento della superficie di vendita il reperimento degli spazi per parcheggi sarà riferito alle sole superfici di ampliamento.

Nei casi di insediamento di medie struttura di vendita in locali nei quali era già insediata una media struttura di vendita, autorizzata ai sensi del d.lgs. 31.03.1998 N. 114 e della L.R. 23.07.1999 n. 14 e ss.mm.ii., sarà sufficiente il mantenimento degli spazi per parcheggio individuati in sede di autorizzazione della precedente struttura, qualora ancora disponibili, e dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi di cui sopra per le superfici di ampliamento.

I parcheggi da reperire di cui al presente articolo devono essere di proprietà o in uso del titolare dell'attività e dovranno rimanere accessibili all'utenza negli orari di apertura della stessa attività.

Nei Piani Attuativi i suddetti parcheggi si sommano alle dotazioni di aree per servizi a parcheggio previsti dalle NTA del PdS.

Art. 43 - Ambiti commerciali - C

Si tratta di contesti edilizi destinati in via principale alla realizzazione di strutture commerciali secondo le specifiche indicazioni definite dallo studio di dettaglio della componente commerciale

Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito

Destinazione d'uso principale

- Commerciale

Destinazione d'uso complementare, accessoria, compatibili

- Direzionale - Terziaria
- Turistico - Ricettiva

Funzioni escluse

- Agricola
- Residenziale
- Produttiva
- Logistica

Disciplina per gli interventi

Sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della SL esistente

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- IF = 0,80 mq/mq.
- H = 11,00 m.
- IC = 60%

E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq. Un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità pari a 0,10 mq/mq sarà ammesso solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui al precedente Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori). Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti.

Art. 44 - Ambiti territoriali estrattivi vigenti - CAVE

Le aree ricomprese all'interno degli ambiti territoriale estrattivi individuati dal Piano Cave Provinciale come "ATEg8 e ATEg22", sono soggette alla normativa definita dal vigente Piano Cave Provinciale (DCR 848/2015) ed alle eventuali prescrizioni autorizzative. Al termine dell'attività estrattiva ed al completamento degli interventi di recupero ambientale l'area ATEg8 sarà ricondotta alla disciplina prevista per l'ambito dal Piano dei Servizi; le aree individuate come ATEg22, in coerenza con le indicazioni di recupero ambientale definite dal Piano cave, saranno disciplinate dall'Art. 50 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica – AGR 3

Art. 45 - Ambiti di servizio alle operazioni estrattive – CAVA IMP

L'area è funzionale alla collocazione delle pertinenze di cava del limitrofo ambito territoriale di estrazione, come definite dall'articolo 35 della L.R. 14/1998, e, pertanto, in essa non possono svolgersi le attività di estrazione autorizzate per l'ATEg8. Qualora intervenissero nuove previsioni sovraordinate derivanti da Piano Cave della Provincia di Bergamo, queste prevarranno sulle presenti norme e saranno vigenti automaticamente al momento di entrata in vigore dello strumento sovraordinato.

Entro il perimetro dell'area è ammessa la realizzazione di strutture riconducibili alle pertinenze di cava – come definite dal citato articolo 35 della L.R. 14/1998 –, quali impianti di lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali coltivati, strutture e manufatti per uffici e servizi per il ricovero degli automezzi e quanto altro di supporto alle attività dell'impresa; è altresì ammessa la possibilità di realizzare impianti finalizzati al recupero di rifiuti inerti non pericolosi quali, ad esempio le terre e rocce da scavo e i rifiuti derivati dalle attività di costruzione e demolizione. I volumi edilizi potranno anche derivare da ricollocazione degli edifici prefabbricati oggi esistenti nell'area estrattiva e, in ogni caso, non potranno superare l'altezza massima di mt 8,00. Per consentire la collocazione degli impianti di lavorazione degli inerti, considerati i limiti fisici ed i vincoli sovraordinati che insistono sull'area, è ammessa la demolizione dei volumi rurali attualmente esistenti e inutilizzati. Al fine di migliorare l'inserimento delle strutture e ridurre l'impatto paesistico e ambientale, il piano del terreno sul quale collocare gli impianti e le strutture di pertinenza potrà essere ribassato di mt 10,00 rispetto alla quota del piano campagna esistente. In ogni caso, tale piano del terreno dovrà mantenere un franco di rispetto di almeno 2,50 metri dalla quota di minima soggiacenza della falda freatica. Lo strato di terreno vegetale asportato dovrà essere accantonato per il suo reimpiego per le opere di ripristino dell'area, le quali dovranno essere eseguite ad esaurimento dell'attività estrattiva. Le scarpate

perimetrali dovranno presentare una morfologia tale da garantirne la stabilità anche mediante eventuali interventi integrativi di ingegneria naturalistica, al fine di aumentare la stabilità a medio e lungo termine di tempo. La pendenza delle stesse rispetto all'orizzontale dovrà presentare un rapporto di 1/1. Le scarpate dovranno essere comunque inerbite mediante la tecnica di idrosemina, al fine di preservarle dalle azioni di erosione superficiale da parte degli agenti atmosferici. Dovranno essere realizzate fasce vegetali, costituite da essenze arboree e arbustive, lungo i lati est, ovest e nord dell'area in oggetto. Il ripristino finale dell'area dovrà prevedere il recupero vegetazionale delle scarpate e il recupero ad uso agricolo dell'area pianeggiante mediante la stesura dello strato vegetale asportato e accantonato all'inizio. A garanzia del ripristino ambientale dell'area dovrà essere stipulata idonea fideiussione a favore dell'Amministrazione Comunale a garanzia degli interventi di recupero. L'importo della stessa verrà definita mediante sottoscrizione di opportuna convenzione”.

Art. 46 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in previsione a vocazione non residenziale

Gli interventi urbanistico - edilizi da attuarsi sui comparti perimetrati e numerati sono subordinati all'approvazione di preventiva pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato, secondo le indicazioni specifiche per ogni ambito riportate nei commi seguenti; in assenza di pianificazione attuativa, sugli edifici esistenti sono ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria o straordinaria senza cambio di destinazione d'uso e non sono in ogni caso ammessi interventi di nuova edificazione.

Il perimetro grafico dei Piani Attuativi/ Permessi di costruire convenzionati, come individuato negli elaborati di Piano, potrà essere rettificato in fase di definizione del piano stesso, esclusivamente in funzione di una più precisa definizione delle reali proprietà catastali delle aree interessate senza che questo costituisca modifica alle previsioni dello strumento urbanistico generale.

L'attuazione del comparto potrà avvenire anche attraverso la pianificazione di singoli sub-ambiti purché venga preliminarmente approvato un Planivolumetrico di Coordinamento generale, esteso all'intero PA che definisca, con valenza prescrittiva per la pianificazione successiva, l'assetto urbanistico complessivo, le opere di urbanizzazione di riferimento per l'intero comparto e le dotazioni urbanistiche di competenza dei singoli sub-ambiti. In ogni caso i sub-ambiti non potranno interessare superfici territoriali inferiori a 5.000 mq

Al fine di non gravare sulla fiscalità collettiva e compensare l'impatto generato dalla realizzazione dei nuovi insediamenti sul sistema dei servizi e sul sistema ambientale, l'applicazione del principio di compensazione di PGT prevede l'obbligo, da parte dei soggetti attuatori privati, del reperimento della percentuale (P) di SL indicata per ogni ambito e applicata alla SL in convenzionamento attraverso l'acquisizione dei relativi diritti edificatori secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi. Al fine di dare attuazione agli obiettivi di densificazione edilizia e di contenimento di consumo di suolo, l'attuazione dei PA non potrà prevedere l'insediamento di SL inferiori al 60% della SL massima ammessa dal PGT.

PP-PI - via Sant'Eutropio

Si tratta di un'area posta a est di via Redipuglia.

Destinazione d'uso principale:

- Produttiva – artigianale
- Direzionale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo I (1.500mq)
- Turistico – Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Residenziale
- Logistica di superficie operativa superiore a 5.000 mq
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE = 1,00 mq/mq di SF P= 20%
- H = 11 m.
- IC = 50%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

PP-P2 - via Carlo Porta

Si tratta un'area posta a est di Via Carlo Porta all'altezza della rotatoria con Viale Merisio.

Destinazione d'uso principale:

- Produttiva – artigianale
- Direzionale

Destinazioni d'uso complementari, accessorie, compatibili

- Commerciale fino alla MSV di tipo 2 (2.500mq)
- Turistico – Ricettiva

Funzioni e destinazioni d'uso escluse

- Residenziale
- Logistica di superficie operativa superiore a 5.000 mq
- Agricola

Il P.A. dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- IE = 0,55mq/mq P= 20%
- H = 13 m.
- IC = 50%

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale:

- afferenti a tutte le destinazioni d'uso: secondo quanto previsto dal PdS;

CAPO 3. AMBITI DEL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 47 - Contesti rurali - Disposizioni generali

Il PGT individua nella cartografia del Piano delle Regole il territorio rurale inteso quale parte di territorio esterno al tessuto urbano consolidato principalmente vocato all'attività agricola ma nella quale trovano posto anche quegli insediamenti e infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agro - ambientale, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso, quali, in particolare, i piccoli nuclei abitati, gli edifici produttivi isolati non facenti parte di un ambito specializzato per attività produttive, gli impianti transitori per l'estrazione e il trattamento di inerti, gli impianti puntuali isolati e gli insediamenti agroindustriali.

Le presenti norme articolano pertanto il territorio rurale in ambiti differenziati in rapporto ai caratteri della produzione agricola ed ai relativi insediamenti, alle peculiarità degli episodi insediativi isolati a destinazione residenziale o produttiva, nonché alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico - testimoniali dei luoghi

Il territorio rurale, in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive e in linea con gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale e del PTCP è articolato in diverse tipologie di aree come segue:

- ambiti di valenza agricola produttiva;
- ambiti periurbani di valorizzazione e salvaguardia;
- ambiti di valenza paesaggistica;
- parco agricolo della Mezzaluna
- contesti extraurbani di valore storico

I contesti edilizi che rappresentano episodi isolati a vocazione prevalentemente residenziale e/o produttiva sono normati da specifica disciplina urbanistica di zona all'interno delle presenti norme (Art. 30 - Ambiti residenziali a sud della ferrovia – R4, Art. 31 - Ambiti residenziali isolati – R5, Art. 36 - Ambiti produttivi isolati – PI

Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio rurale

Per tutte le tipologie di intervento dovranno essere rispettati i parametri e i moduli architettonici, inerenti alla struttura e alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli tradizionali, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.

In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono sempre essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere una progettazione di dettaglio degli spazi aperti, prevedendo la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi.

In ogni caso, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti è richiesta una puntuale valutazione di coerenza con la disciplina di PGT di cui al CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA' del TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE delle presenti norme, al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

In particolare, deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si prescrive l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali coerenti con il contesto che favoriscano la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

In caso di interventi edilizi, ove consentito dalla norma di Piano, finalizzati alla realizzazione di nuove strutture di allevamento, dovrà essere condotta un'attenta valutazione al fine evitare rischi per la salute ed individuare le soluzioni tecnico progettuali più adatte ad evitare interferenze tra le differenti destinazioni d'uso.

Le nuove strutture d'allevamento, le concimaie e l'ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzate di norma nel raggio di 200 mt dagli edifici agricoli esistenti dell'azienda agricola stessa. In ogni caso ogni intervento dovrà inoltre rispettare le seguenti distanze minime a tutela delle zone a destinazione residenziale, produttive, scolastica e per servizi di interesse comune esistenti e di previsione, anche ricadenti nei territori dei comuni confinanti:

- almeno 500 mt per allevamenti intensivi e non intensivi di polli, suini e bovini a carne bianca;
- almeno 200 mt per allevamenti intensivi e non intensivi di altri animali (bovini, equini, caprini ed ovini);

Per l'applicazione dei predetti limiti non si considerano gli edifici sparsi ubicati in zona agricola e i nuclei residenziali isolati, dai quali dovrà comunque essere mantenuta una distanza minima pari a 50 m

Art. 48 - Ambiti agricoli di valenza produttiva – AGR I

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

Nelle aree agricole di valenza produttiva sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005. In particolare, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti limiti di altezza:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, $H = 7,50$ m.
- le attrezzature e le infrastrutture produttive (comprese vertical farm): $H = 10,00$ m fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione di elementi tecnologici, impiantistici e di processo (silos, camini, tramogge) derivanti da specifiche esigenze produttive.

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

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

superficie minima dell'area di riferimento: mq. 10.000;

- superficie coperta max: 12 mq;
- altezza max: 2,50 m.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del presente PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso in essere se non verso la destinazione agricola. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum di strutture preesistenti, in misura pari al 20% della SL esistente e legittima secondo il DPR 380/2001 qualora non siano già stati abilitati interventi di ampliamento nei dieci anni precedenti l'adozione del presente PGT.

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

Art. 49 - Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane – AGR 2

Appartengono a questi ambiti le parti di territorio adiacenti al territorio urbanizzato e che rivestono il ruolo strategico di contenimento della pressione insediativa e di un corretto dialogo tra i contesti edificati e gli spazi aperti delle aree naturali. Queste aree si pongono quindi all'interno dello scenario territoriale quali elementi di mitigazione delle possibili espansioni urbanistiche da un lato e di valorizzazione del patrimonio agricolo ed ecologico dall'altro.

Le aree classificate dal PGT come Ambiti agricoli di salvaguardia delle aree urbane, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agricola e delle attività connesse che siano compatibili con le aree residenziali e produttive di primo riferimento.

In queste aree, non è ammessa la nuova edificazione finalizzata alla conduzione del fondo.

E' ammessa la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. In questo caso l'edificazione dovrà rispettare i seguenti limiti definiti dall'art. 59 della LR 12/2005 con $H_{max} = 6,50$ m

Sono ammessi tutti i tipi di intervento sugli edifici esistenti anche con ampliamento nella misura massima del 20% della SL esistente legittimata qualora non siano già stati abilitati interventi di ampliamento nei dieci anni precedenti l'adozione del presente PGT.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica della destinazione d'uso in essere. Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ammesso secondo quanto previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005

Art. 50 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica – AGR 3

Le aree agricole di valenza paesaggistica comprendono:

- le aree esterne al Tessuto urbano consolidato che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica comunale;
- le aree esterne al Tessuto urbano consolidato connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse (naturali, storico-culturali o di fruizione paesaggistica del paesaggio rurale) la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali, pertanto, deve essere esercitata una difesa rigorosa in coerenza con le indicazioni dei piani sovra locali.

Negli ambiti agricoli di valenza paesaggistica sono ammesse le attività agricole compatibili con le tutele idrogeologiche, paesaggistiche e ambientali definite negli strumenti sovraordinati e nei limiti di cui ai successivi commi.

In relazione alla conduzione del fondo sono ammesse, nei limiti previsti dall'art. 59 e seguenti della LR 12/2005 purché le nuove costruzioni in ampliamento, ovvero nuovi fabbricati siano realizzati nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti con l'esclusione di ogni manufatto isolato e del tutto separato dalla struttura di cui costituisce parte integrante.

Ogni ampliamento o nuova edificazione è comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati

E' ammessa la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In caso di interventi connessi all'insediamento di attività agrituristiche, ricettivo – ricreative o di interesse generale, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato alla manutenzione e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale (anche attraverso ampliamenti in adeguamento alle necessità) con esclusione di nuova viabilità a servizio degli insediamenti.

Sono ammessi tutti i tipi di intervento sugli edifici esistenti anche con ampliamento nella misura massima del 20% della SL esistente legittimata qualora non siano già stati abilitati interventi di ampliamento nei dieci anni precedenti l'adozione del presente PGT.

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

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

Art. 51 - Parco Agricolo della Mezzaluna – AGR 4

Il parco agricolo della Mezzaluna persegue l'obiettivo di tutelare l'attività agricola quale elemento di vocazione prioritario del territorio interessato ulteriormente rafforzato da aspetti paesistico ambientali, da valori di consolidamento dell'equilibrio ecologico del contesto, da elementi di fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

La presente norma indica misure di indirizzo e di incentivazione che consentano di orientare gli interventi edilizi, colturali e, in generale, di gestione delle aree agricole, verso le finalità di seguito declinate:

- garantire il mantenimento e incentivare lo sviluppo dell'attività agricola nelle forme di produzione che consentano l'integrazione fra l'attività produttiva, la creazione di servizi ambientali ed ecosistemici di presidio del territorio rurale e la fruizione culturale e ricreativa degli spazi agrari anche attraverso possibili accordi convenzionali con le imprese agricole;
- favorire l'insediamento di forme di agricoltura di elevato significato storico che recuperino colture della tradizione locale e ad elevato valore paesistico;

- individuare modalità produttive che permettano di temperare le esigenze della produzione con gli obiettivi di tutela della componente vegetazionale, faunistica, ambientale e paesaggistica;
- favorire la continuità e l'efficienza della rete idrica nonché un corretto equilibrio del bilancio idrico, conservandone i caratteri di naturalità e valorizzandone gli aspetti che connotano il paesaggio.
- valutare, nelle aree più prossime al contesto edificato, la possibile realizzazione di nuovi modelli produttivi che permettano di ridurre lo stress indotto sull'ambiente da produzioni agricole intensive e di integrare l'economia urbana con attività di produzione alimentare di prossimità

Elementi di indirizzo ambientale e paesaggistico

Gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole relativi a suoli, impianti ed edifici esistenti devono tutelare e valorizzare tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali: alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale e artificiale, fontanili, zone umide, marcite, secondo quanto indicato al CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'

Elementi di indirizzo per l'equilibrio ecologico e tutela delle acque

Il miglioramento delle caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee, nonché il riequilibrio del bilancio idrico si pone tra gli obiettivi prioritari al fine di garantire la ricarica o il mantenimento degli acquiferi utilizzati per l'approvvigionamento ad uso idropotabile ed irriguo anche in coerenza con gli indirizzi di carattere generale individuati dal vigente PTUA.

Elementi di indirizzo per la salvaguardia storico-monumentale

Gli interventi sui fabbricati, sugli spazi aperti di pertinenza e nei contesti di riferimento, dovranno tendere alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio storico e architettonico individuando, laddove possibile, forme di accessibilità e fruizione pubblica;

Interventi per la fruizione culturale, ricreativa e sportiva

La fruizione del parco in funzione ricreativa, educativa, culturale e sociale, da parte del pubblico, è principale finalità del Piano, subordinatamente alle esigenze di tutela dell'ambiente naturale e di salvaguardia dell'attività agricola. Gli interventi nel settore della fruizione potranno essere attuati attraverso l'individuazione di differenti zone che si diversificano in relazione alla connotazione paesistica e naturalistica (aree della pianura coltivata, aree boscate, filari alberati) o in rapporto alla modalità di fruizione (aree ludico – sportive, percorsi ciclopedonali, aree culturali e storico – testimoniali, punti di accesso e aree destinate alla sosta) attraverso una pianificazione di dettaglio condotta di concerto tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti privati interessati

Interventi edilizi ammessi

Nell'ambito dell'attività agricola sono ammessi gli interventi necessari alla conduzione del fondo nei limiti previsti dagli art. 59 e seguenti della LR 12/2005 purchè ritenuti compatibili con gli elementi di indirizzo di cui al presente articolo e subordinatamente all'acquisizione di parere da parte della Commissione per il Paesaggio volto ad effettuare specifica valutazione di coerenza con le emergenze ambientali, storiche e culturali caratterizzanti il paesaggio

Gli obiettivi e le finalità indicate dal presente articolo saranno ulteriormente declinati attraverso lo specifico progetto del Parco Agricolo della Mezzaluna che provvederà pertanto all'individuazione ed

alla localizzazione territoriale degli ambienti, delle aree e delle funzioni. Le interazioni tra soggetti coinvolti, i contenuti progettuali e le azioni di valorizzazione del sistema paesistico ambientale e di fruizione pubblica degli spazi agrari saranno inoltre oggetto di specifici accordi convenzionali pubblico – privato.

La progettazione di dettaglio del Parco Agricolo della Mezzaluna, che costituisce parte integrante ed imprescindibile del progetto strategico di sviluppo urbanistico dell'ambito di trasformazione "Mezzaluna", sarà avviata contestualmente ed in stretta sinergia alla predisposizione del disegno attuativo dell'ambito medesimo.

Art. 52 - Contesti extraurbani di valore storico – CE-VS

In tale categoria sono compresi gli edifici prevalentemente di origine agricola, ad uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili per usi civili. Tali edifici hanno acquisito una valenza storica e risultano presenti nelle mappe storiche (riferimento IGM 1931). Questi edifici comprendono:

- il fabbricato principale: contraddistinto dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile;
- il portico e la loggia: sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili;
- altri elementi eccezionali: chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei nuclei più importanti;
- aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc.

L'intervento edilizio a fini non agricoli è ammesso limitatamente ai complessi edificati rurali esistenti che abbiano perso la loro destinazione agricola attiva da almeno 5 anni. Qualora l'edificio o parte di esso abbia valenza storica, l'intervento a fini non agricoli è sempre ammesso nel rispetto di quanto riportato nei successivi punti.

Per gli edifici tecnici esistenti che abbiano perso la loro destinazione agricola attiva da almeno 5 anni, quali silos, serbatoi, stalle di tipologia industriale, ecc., è ammesso il recupero del fabbricato regolarmente autorizzato nelle seguenti quantità e modalità:

- per gli edifici con SL fino a mq 250 è ammesso il recupero dell'intera superficie;
- per gli edifici con SL superiore a mq 250 è ammesso il recupero fino a mq 250 con contestuale demolizione della parte eccedente; il recupero dell'intera SL è ammesso previa approvazione di un Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato con le prescrizioni di cui al punto successivo;
- l'altezza massima sarà pari a m 6,50 (da ridurre se superiore);
- il nuovo edificio dovrà occupare, di norma, il sedime dell'edificio oggetto del recupero; in caso di spostamento, giustificato da validi motivi tecnici progettuali, non dovrà mai essere occupato terreno agricolo coltivato o con possibilità di coltivo.

L'utilizzo della intera quota di superficie esistente è ammesso, per edifici con SL superiore a mq 250, previa presentazione di una proposta di Piano di Recupero o Permesso di costruire convenzionato, con le seguenti prescrizioni:

- La SL di progetto non potrà in ogni caso essere superiore a quella reale esistente regolarmente autorizzata;
- La destinazione d'uso in progetto deve essere compatibile con quella propria della zona agricola in cui l'edificio è inserito (sono consentite le destinazioni nel presente articolo);
- Le opere di urbanizzazione primaria necessarie dovranno essere realizzate a cura e spese del proponente e non possono essere scomutate dai contributi di costruzione dovuti;

Il progetto di riqualificazione dovrà individuare l'esatta area di intervento e rapportarsi con l'eventuale edificio storico principale. Il nuovo volume dovrà dialogare con l'esistente mediante l'operazione di

accorpamento che non vada a snaturare l'edificio storico stesso oppure mediante la riproposizione della tipologia della cascina lombarda storica (edifici che si fronteggiano), nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente e di distanze tra gli edifici.

Ogni intervento, riferito all'intero edificio o parti di questo che abbia valenza storica, deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso, dalla quale far evincere le caratteristiche tipologiche, mediante un'accurata indagine storica che possa attestare le eventuali trasformazioni che l'immobile ha subito nel tempo.

Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso, per gli edifici esistenti di valore storico, dovranno seguire le disposizioni che seguono:

- Interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Eventuali piccole modifiche e variazioni a quanto sopra, potranno essere valutate a seguito di comprovate esigenze progettuali, purché venga mantenuta la lettura tipologica dell'edificio. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni:

- Logge e portici: è ammessa la realizzazione di pareti divisorie all'interno della loggia/portico purché la loro presenza non vada ad alterare le caratteristiche di partitura, gli elementi compostivi, materici della facciata. E' ammessa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari, purché risulti leggibile la struttura originaria della loggia/portico. Nel caso di loggia/portico tamponato è ammessa la realizzazione di ascensori e vani scala, purché la loro presenza non vada ad alterare le caratteristiche di partitura, gli elementi compostivi, materici della facciata.
- Soppalchi: è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza. La nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce; l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere conforme alle prescrizioni del R.L.I. Per logge e portici tamponati il soppalco non dovrà incidere sulla lettura della partizione originaria della facciata e risultare arretrato di almeno mt. 1,5 dal filo interno della stessa;
- Blocchi scala: è ammessa la modifica degli elementi di distribuzione verticale, sia in termini di dimensione che come ubicazione in funzione dell'accessibilità e del corretto utilizzo abitativo del fabbricato. Nel caso di loggia/portico tamponato è ammessa la realizzazione di vani scala, purché la loro presenza non vada ad alterare le caratteristiche di partitura, gli elementi compostivi, materici della facciata;
- Impianti delle caratteristiche originarie della facciata: la formazione di nuove aperture (la riapertura di quelle precedentemente tamponate o ampliamento di quelle esistenti) purché le stesse abbiano luce massima non superiore a quella degli edifici di antica formazione presenti di sollevamento e ascensori: la loro installazione è ammessa purché venga realizzata all'interno dell'edificio in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si

inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Nel caso di loggia/portico tamponato è ammessa la realizzazione di impianti di sollevamento/ascensori, purché la loro presenza non vada ad alterare le caratteristiche di partitura, gli elementi compostivi, materici della facciata.

- Frazionamenti interni delle unità abitative: sono ammessi purché nel rispetto delle superfici minime previste dalle vigenti disposizioni igienico-sanitarie. Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione.
- Coperture: è ammessa la sostituzione del tetto (anche con variazioni di falda ma senza incrementi dell'altezza in gronda), con copertura in coppi di laterizio e mantenimento delle quote di gronda, le inclinazioni delle falde dovranno rispettare quelle medie degli edifici circostanti. È ammesso sporto di gronda, anche dove non esistente, nel rispetto del carattere architettonico dell'edificio. Sono in ogni caso escluse:
 - pendenze superiori al 35% (pendenze superiori confermate);
 - tetti piani;
 - formazione di abbaini e di terrazze in falda.

È ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto di quanto indicato nel presente comma.

- Impianti tecnologici: (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e igienico-sanitari): è sempre ammessa il loro inserimento purché avvenga senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato;
- Interventi sulle facciate, sugli elementi architettonici e le superfici: sono ammessi, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, nel rispetto e salvaguardando elementi costitutivi dei fronti esterni principali. E' altresì ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, in particolare:
 - Intonaci e materiali di finitura: nei casi di rintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale, secondo le indicazioni del Piano del Colore. E' vietato l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
 - Balconi e sporti: è fatto d'obbligo la conservazione degli elementi decorativi quali cornici, fregi, nicchie, pitture, ecc.. Non è ammessa l'apertura di nuovi balconi e terrazze in facciata che non siano in armonia ed in continuità con le caratteristiche tipologiche dell'edificio;
 - Aperture: è consentita l'apertura di nuove finestre, luci o porte, solo nel rispetto all'intorno, venga rispettato il rapporto di 2/3 dell'altezza rispetto alla larghezza e le finestre siano allineate su più fili verticali.

È fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera;

Per le parti antiche in avanzato stato di degrado materico per le quali si rende impossibile procedere con le tecniche del restauro e/o del risanamento conservativo, è possibile applicare la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricostruire il corpo edilizio con tecniche nuove avendo a modello il suo assetto originario.

Per le parti del complesso riconoscibili come corpi annessi, superfetazioni aggiunte in epoca moderna, con l'esclusione degli elementi di cui al precedente comma (silos, serbatoi, stalle di tipologia industriale, etc.), è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, o sostituzione edilizia con diverso accorpamento delle volumetrie, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi, esistenti e regolarmente autorizzati, con ampliamento del 15% e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Il progetto di riqualificazione dovrà individuare l'esatta area di intervento e, mediante un'accurata analisi, rapportarsi con l'eventuale edificio storico principale. Il nuovo volume dovrà dialogare con l'esistente mediante l'operazione di accorpamento che non vada a snaturare l'edificio storico stesso oppure mediante la ri-proposizione della tipologia della cascina lombarda storica (edifici che si fronteggiano), nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente e di distanze tra gli edifici.

Per questi edifici, previa perizia tecnica che ne identifichi il degrado della consistenza e la vulnerabilità delle strutture portanti, sarà consentito l'applicazione del 4° grado di intervento così come definito dall'art. 23 – Nuclei di Antica formazione – NAF. In questo caso, la modalità di attuazione dell'intervento sarà da assoggettare a permesso di Costruire convenzionato”.

Art. 53 - PLIS della Gera D'Adda

Il PdR riconosce un parco di scala urbana e territoriale comprendente le aree di rilievo urbano o comprensoriale (esistenti o di progetto), di valenza sovracomunale in cui vengono riconosciute e tutelate, secondo composizioni diverse, le valenze ambientali delle aree interessate; l'attività agricola deve essere conservata o anche insediata in queste zone, avendo la funzione di tutela dei valori ambientali e naturali, e di significativa connotazione paesaggistica. Le tavole del PdR individuano puntualmente le aree comprese all'interno del PLIS della Gera d'Adda

Art. 54 - Verdi di mitigazione ambientale

Le parti di territorio individuate come verdi di mitigazione ambientale sono destinate alla salvaguardia ambientale in relazione alla necessità di contenere eventuali episodi di conflittualità tra ambiti urbanistici a differente destinazione d'uso ovvero di limitare l'impatto visuale e acustico della rete delle grandi infrastrutture.

Tali aree non destinate alla trasformazione edilizia, dovranno essere prevalentemente inerbite e adeguatamente piantumate. Tali interventi possono essere oggetto di riconoscimento dei diritti edificatori di cui all' Art. 7 - Il sistema della compensazione di piano e i diritti edificatori qualora all'intervento venga riconosciuta la generazione di servizi ecosistemici.

Art. 55 - Verde di connessione ambientale

Si tratta di aree che all'interno del mosaico compositivo della rete ecologica comunale sono in grado di svolgere da un lato la funzione di ricucitura tra unità ecosistemiche differenti, e dall'altro la funzione cuscinetto rispetto ad ambiti generatori di pressioni antropiche e infrastrutturali. Con l'obiettivo di evitare frammentazioni del tessuto agrario a sud dell'Ambito di trasformazione “Mezzaluna” le aree di connessione ambientale, non destinate alla trasformazione edilizia, dovranno, attraverso interventi prevalentemente di tipo naturalistico, costituire elemento connettivo paesistico e fruitivo tra le differenti aree rurali

Art. 56 - Ambiti Agricoli Strategici

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

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

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

La tavola prescrittiva "C7 Definizione degli Ambiti Agricoli Strategici" fungerà da riferimento per le future azioni di variante al PGT e in rapporto ad essa dovranno confrontarsi tutte le nuove operazioni di sviluppo e trasformazione dei suoli

CAPO 4. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

Art. 57 - Viabilità esistente e in fase di realizzazione

La tavola di Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed alle relative aree di pertinenza (marciapiedi, scarpate, banchine, ecc).

Per quanto attiene l'individuazione delle fasce di rispetto della viabilità esistente si fa espresso riferimento all'Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici alla voce Ds distanza dalle strade.

All'interno delle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione anche interrata; sono altresì vietati interventi di ristrutturazione e/o ampliamento; sono pertanto da ritenersi ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni in conformità ai disposti del Codice della Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi annessi.

Il piano individua altresì la viabilità in corso di realizzazione ai cui progetti esecutivi si dovrà fare riferimento. Per quanto attiene l'individuazione della fascia di rispetto e gli interventi ammessi si richiama quanto disposto ai commi precedenti

Art. 58 - Infrastrutture di trasporto previste da strumenti sovraordinati o dalle previsioni del DdP.

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano la rete infrastrutturale di previsione. Al fine di non compromettere la possibilità di realizzazione dei tracciati previsti da strumenti sovraordinati e dalle previsioni del DdP, il Piano delle Regole individua corridoi di salvaguardia infrastrutturale all'interno dei quali potranno trovare collocazione le infrastrutture e le relative pertinenze durante la fase di realizzazione.

Le infrastrutture dovranno porsi in rapporto all'edificato ed agli spazi aperti contermini attraverso interventi di mitigazione ambientale, paesaggistica e di contenimento dell'inquinamento acustico.

Gli edifici esistenti eventualmente interessati dai corridoi di salvaguardia potranno essere soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Sarà ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti traslando l'edificio accorpando le volumetrie a edifici esistenti all'interno del lotto di pertinenza. La demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti interferenti con i corridoi di salvaguardia potrà essere oggetto di riconoscimento di diritti edificatori secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi per interventi di riequilibrio volumetrico.

Nelle aree ricadenti nel corridoio di salvaguardia delle reti qualificate dal PTR come obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale si applicano le disposizioni del comma 2 dell'art. 102-bis della l.r. 12/2005.

Art. 59 - Ambiti di assistenza alla viabilità

Queste aree sono destinate esclusivamente alla localizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio.

Fatto salvo quanto previsto al successivo comma, nel rispetto delle disposizioni dettate dal presente articolo e dalla specifica normativa di riferimento, sul territorio comunale i nuovi impianti di distribuzione di carburante possono inoltre essere collocati solo nelle zone di cui agli articoli P1, P2 e C, anche all'interno della fascia di rispetto stradale delle zone stesse.

Il Comune di Treviglio può altresì autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà, da individuare con apposito atto, la cui assegnazione è effettuata mediante le procedure di evidenza pubblica.

In ogni caso non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante nelle aree comprese nei seguenti ambiti territoriali:

- ambiti sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali comunque denominati, come rappresentati sulla Carta dei vincoli allegata al P.G.T;
- ambiti ad alta e molto alta sensibilità paesaggistica;
- lungo le strade classificate come assi storici rappresentati sulle tavole del Piano delle Regole.

In particolare, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato ecc.) è consentita la realizzazione di:

- strutture per lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
- impianti di lavaggio autoveicoli;
- strutture destinate alla vendita di oggetti connessi al servizio prestato;
- strutture di ristoro e servizi igienici in misura non superiore al 15% delle SL ammesse;

Sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici e le strutture esistenti, compresi gli ampliamenti necessari a rendere più funzionale la stazione di servizio.

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale; la convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza attesa.

Nell'area dell'impianto sono consentiti servizi accessori per gli utenti della strada, come definiti dall'art. 82, comma 1, lettera j della L.R. 6/2010 e s.m.i., che non potranno superare una superficie lorda complessiva di 300 mq.

Dovrà essere prevista una superficie minima drenante pari al 15% della superficie del lotto di intervento.

TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 60 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT

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

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

Norma di prevalenza

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

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

Art. 61 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni contenute nel RD 523/1904. Il Documento di Polizia Idraulica ed il relativo Regolamento di Polizia Idraulica, predisposti contestualmente al presente PGT, costituiscono parte integrante della documentazione di Piano; i correlati disposti normativi e regolamentari hanno pertanto valenza prescrittiva e prevalente sulla disciplina delle aree.

Ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Regolamento di polizia Idraulica, tutti i corsi d'acqua consortili del territorio trevigliese fanno parte della "rete secondaria".

Per i tratti del "Reticolo Irriguo" così come definiti nelle tavole E2a e E2b del Piano delle Regole, si applicano le stesse disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica E6.

Relativamente alle attività consentite dall'art. 7 comma 1 lett. h), la distanza minima è determinata in mt. 1,50 mentre per le recinzioni con muretto in calcestruzzo e le costruzioni interrato, la distanza minima è pari a m. 3,00 dal ciglio o dall'unghia esterna arginale.

Art. 62 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Le zone di salvaguardia individuate nella cartografia della componente geologica di Piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano.

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di

rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/2006 e L. 36/94) e loro successive modifiche integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.