

## INDICE

### **TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Contenuti della disciplina della Variante generale al PRG
- Art. 2 Elementi costitutivi ed elaborati della Variante generale al PRG
- Art. 3 Parametri e indici urbanistici
- Art. 4 Distanze
- Art. 5 Destinazioni d'uso
- Art. 5bis Superficie scoperta e drenante
- Art. 6 Standards urbanistici
- Art. 7 Opere di urbanizzazione
- Art. 8 Tutela geologica e idrogeologica
- Art. 9 Deroghe

### **TITOLO II°: ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG**

- Art. 10 Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
- Art. 11 Piani attuativi
- Art. 12 Interventi diretti di trasformazione urbanistica
- Art. 13 Criteri per il miglioramento della qualità e della sostenibilità ambientale

### **TITOLO III°: AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 14 Ambiti e zone
- Art. 15 Ambito del Parco del Serio
- Art. 16 Ambito del Parco locale d'interesse sovracomunale del Serio Nord (PLIS)
- Art. 17 Territorio agricolo: disposizioni generali
- Art. 18 Ambiti a destinazione agricola - E1
- Art. 19 Ambiti a destinazione agricola specializzata - E2
- Art. 20 Ambiti di tutela ambientale: E3-E4-E5
- Art. 20bis Piano territoriale di coordinamento provinciale: ambito soggetto a prescrizioni
- Art. 21 Infrastrutture per la mobilità
- Art. 22 Aree per attrezzature ed impianti d'interesse comunale
- Art. 23 Aree per attrezzature ed impianti d'interesse generale
- Art. 24 Zone residenziali: disposizioni generali
- Art. 25 Centro storico - A1
- Art. 26 Complessi o edifici di valore storico ambientale esterni al centro storico - A2
- Art. 27 Zone residenziali ad impianto urbanistico definito - B1
- Art. 27bis Zone residenziali ad impianto urbanistico definito - B1bis
- Art. 28 Zone residenziali di trasformazione urbanistica - B2
- Art. 29 Zone residenziali di nuovo impianto in corso d'attuazione - C1
- Art. 30 Zone residenziali di nuovo impianto - C2
- Art. 31 Zone plurifunzionali: disposizioni generali
- Art. 32 Zone plurifunzionali ad impianto urbanistico definito - D1
- Art. 33 Zone plurifunzionali di nuovo impianto in corso d'attuazione - D2
- Art. 34 Zone plurifunzionali di nuovo impianto - D3
- Art. 35 Impianti per la lavorazione di inerti - D4
- Art. 36 Ambiti e fasce di rispetto
- Art. 37 Impianti per la telecomunicazione e la telefonia cellulare

### **TITOLO IV°: NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 38 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
- Art. 39 Misure di salvaguardia
- Art. 40 Regolamento edilizio
- Art. 41 Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti della disciplina della Variante generale al PRG

- 1.1. La Variante generale al PRG disciplina, per l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche e edilizie, ancorchè non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento del titolo abilitativo.
- 1.2. La suddetta disciplina è definita sulla base della partizione operata con riferimento sia allo stato di fatto ed alla vocazione delle singole parti del territorio comunale, sia al ruolo riconosciuto alle parti stesse dalla Variante generale, sia, infine, agli interventi da porre in essere e alle destinazioni da insediare.
- 1.3. La Variante generale provvede a dettare le necessarie prescrizioni speciali a definire i vincoli ed, in genere, le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio, nonchè l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi, d'impianti pubblici e di uso pubblico e d'infrastrutture urbanizzative.
- 1.4. La Variante generale individua le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche e edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana o del paesaggio); di particolari risorse; di particolari impianti o infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie).  
Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime, se più restrittive, prevalgono sulla Variante generale, sia che essa abbia sia che non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e delle conseguenti limitazioni d'uso o di trasformazione.
- 1.5. La disciplina dettata dalla Variante generale ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale, sino a che perdura tale condizione, carattere non prescrittivo, salvo intesa, di volta in volta, con l'Ente titolare del demanio.

## Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati della Variante generale al PRG

2.1. La Variante generale è composta dai seguenti elaborati:

→ all. 1.1	Relazione	
→ all. 1.2	Piano dei Servizi: relazione e schede	
→ all. 1.3	Dati statistici	
→ tav. 2	Analisi territoriale: inquadramento generale	scala 1:25000
→ tav. 3	Analisi territoriale: assemblaggio strumenti urbanistici generali vigenti	scala 1:25000
→ tav. 4	Analisi territoriale: elementi strutturali del Piano territoriale paesistico regionale	scala 1:10000
→ tav. 5	Analisi territoriale: sistema dei vincoli vigenti	scala 1:5000
→ tav. 6	Analisi territoriale: ambiti interessati da pianificazione sovracomunale	scala 1:5000
→ tav. 7	Analisi urbana: perimetri centro edificato-centro abitato	scala 1:5000
→ tav. 8	Analisi urbana: uso del suolo urbanizzato	scala 1:5000
→ tav. 9	Analisi urbana: attrezzature e standards urbanistici	scala 1:5000
→ tav. 10	Analisi urbana: densità territoriale delle zone residenziali consolidate	scala 1:5000
→ tav. 11	Analisi urbana: pianificazione attuativa vigente	scala 1:5000
→ tav. 12	Analisi: uso del territorio extraurbano	scala 1:5000
→ tav. 13	Analisi: struttura delle aziende agricole	scala 1:5000
→ tavv.14 (n. 13 tavole)	Progetto: azzonamento	scala 1:2000
→ tav. 15	Progetto: Centro storico-A1 - individuazione degli interventi ammessi	scala 1:1000
→ tav.16	Progetto: zone omogenee	scala 1:5000
→ tav. 17	Piano dei servizi: standards urbanistici ed attrezzature	scala 1:5000
→ tav. 18	Piano dei servizi: rete degli itinerari pedonali e ciclabili	scala 1:10000
→ tav. 19	Elementi del sistema paesistico comunale	scala 1:5000
→ tav. 20	Piano territoriale di coordinamento provinciale: individuazione scostamenti delle previsioni di Variante generale	scala 1:10000
→ tav. 21	PRG vigente - Variante generale: variazioni significative	scala 1:5000
→ all. 22	Norme tecniche di attuazione.	

2.2. Sono elementi costitutivi del progetto gli elaborati n. 1.1, n. 1.2, n. 14 (13 tavole), n. 15, n. 16, n. 17, n. 18, n. 19 e n. 22.

### Art. 3 - Parametri e indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni.

- 3.1. Superficie territoriale (St):** espressa in mq; è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2. Superficie fondiaria (Sf):** espressa in mq; è la parte di superficie territoriale, campita da segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora campite in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute, contestualmente al rilascio del Provvedimento abilitativo all'edificazione, per la realizzazione d'infrastrutture viarie ed urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3. Densità territoriale (Dt):** espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.4. Densità fondiaria (Df):** espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.7. Rapporto di copertura (Rc):** espresso in %; rappresenta il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 3.8. Volume delle costruzioni (V):** espresso in mc; rappresenta la consistenza dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna naturale o, nel caso di sbancamento, quello dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di terreno come risulta a sistemazione avvenuta, computato all'esterno della sagoma d'ingombro. Dal computo viene escluso il volume di:
- solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
  - sottotetti non praticabili;
  - muri d'attico, timpani, transenne, parapetti, sagome e strutture libere decorative, pergole aperte, manufatti per giardini pensili ed altre soluzioni architettoniche a coronamento degli edifici quando non servono a mascherare locali praticabili;
  - gronde, balconi e logge ancorchè aperte su di un solo lato; pensiline, pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
  - porticati e gallerie aperte di fabbricati privati, pubblici e di uso pubblico;
  - nelle sole zone B1: gli atri d'ingresso, i vani scala, i vani corsa ascensori ed i percorsi interni condominiali;
  - piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
  - manufatti tecnici di uso civile anche se isolati, per le sole parti emergenti dal terreno e dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di solleva-

mento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere;

- porzione di fabbricato emergente dalla quota d'imposta per un'altezza comunque non superiore a cm 15.

**3.9. Superficie lorda di pavimento (Slp):** espressa in mq; rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani compresi mezzanini, soppalchi e scamilli fuori e dentro terra, al lordo di mura-ture, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre e spazi accessori anche se non pra-ticabili; sono invece esclusi: scale, balconi, pensiline, porticati e loggiati.

La superficie lorda di pavimento entro terra è convenzionalmente calcolata moltiplican-do la superficie lorda effettiva entro terra per il rapporto tra il volume emergente e quello totale corrispondente alla superficie lorda di pavimento considerata. Si considera emer-gente il volume al di sopra del piano attuale di campagna o dal terreno circostante si-stemato, se posto a quota a quota inferiore. Le superfici lorde di pavimento corrispondenti ai manufatti esclusi dal computo dei volumi entro e fuori terra non concorrono alla de-terminazione delle superfici lorde complessive di pavimento.

Nelle zone plurifunzionali sono altresì esclusi dal computo della superficie lorda di pavi-mento:

- tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio o delle aree di sosta dei mezzi meccanici;
- cabine per apparecchiature d'intercettazione fluidi;
- cabine per stazioni e trasmissioni dati e comandi e per gruppi di riduzione;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature pensili, ecc.;
- garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate;
- pali porta-tubi semplici e composti, passerelle d'attraversamento delle strade con tu-bazioni di processo e servizi;
- vasche di trattamento e decantazione;
- attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti ed automezzi;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per l'immagazzinamento ed il prelievo di merci e prodotti;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in con-fezione, quali nastri trasportatori, elevatori a torre, ecc.

**3.10. Superficie coperta (Sc):** espressa in mq; rappresenta la superficie delimitata dalla proie-zione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti e al netto dei cavedi e delle chiostrine. Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta: le gronde, i balconi, ancorchè collegati verticalmente fra loro, le logge ancor-chè aperte su di un solo lato, e le pensiline, purchè l'oggetto degli sporti medesimi non superi m 2,00, nonchè le pensiline aperte costituenti protezione degli accessi agli edifici e delle zone di parcheggio.

**3.11. Altezza massima della costruzione (H):** espressa in m; è determinata dal rapporto tra la sommatoria delle superfici delle fronti emergenti dal piano naturale di campagna ed il perimetro dell'edificio come risultante dalla definizione di superficie coperta. L'estensio-ne delle fronti è misurata alla sommità delle stesse, sull'intersezione più elevata con l'e-stradosso delle strutture di copertura o di sporti, ovvero all'estradosso del solaio di coper-tura dell'ultimo piano praticabile. Tale condizione deve essere verificata virtualmente e separatamente per ciascun fronte o sua parte ancorchè arretrata. Un piano è praticabi-le (indipendentemente dall'accessibilità) quando l'altezza media ponderale netta inter-na del piano stesso sia uguale o superiore a m 2,00.

Nelle zone plurifunzionali:

- l'altezza degli edifici è calcolata all'intradosso del solaio di copertura; in caso di solaio non piano sarà considerato il suo punto medio;
- le altezze massime prescritte per ciascuna zona potranno essere superate per la realizzazione di impianti tecnici e tecnologici, strettamente funzionali all'attività insediata;
- gli abbassamenti dei piazzali esterni dei fabbricati, dovuti alla creazione di baie di carico, non sono considerati ai fini del calcolo dell'altezza massima.

## Art. 4 - Distanze

**4.1. Distanza minima tra i fabbricati:** per le diverse zone omogenee è stabilita in conformità all'art. 9 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. in particolare:

- per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni incongrue di epoca recente, prive di valore storico, artistico od ambientale;
- per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi zona è prescritta tra pareti finestrate e pareti, ancorchè cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile;
- tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice civile.

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

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata della distanza dalle strade riportata al successivo punto 4.2.

Nelle sole "zone B1", di cui al successivo art. 27, in caso d'intervento di sopralzo potranno essere mantenute tra gli edifici le distanze preesistenti, nel rispetto comunque del Codice Civile.

**4.2. Distanza minima tra i fabbricati e le strade:** deve essere conforme alle prescrizioni di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) e successive modifiche od integrazioni. Le distanze tra i fabbricati e le strade, fatti salvi maggiori arretramenti o fasce di rispetto previsti all'Azzonamento, non devono essere inferiori a:

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

Il Responsabile del Settore tecnico, sentita la Commissione edilizia, può autorizzare la costruzione, o ricostruzione, in deroga alle distanze minime dalle strade soprariportate, o anche a filo strada, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

**4.3. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà:** non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m 5. Inoltre:

- sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'edificazione obbligatoria, da parte di quest'ultimo, con altezze e distacchi tali da garantire il rispetto della distanza minima tra i fabbricati di cui al precedente punto 4.1;
- il limite delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico viene considerato, ai soli fini del computo delle distanze, come confine di proprietà;
- ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, si tiene conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione della Variante generale, sorti in lotti confinanti di altra pro-

prietà ed aventi distanze dai confini od altezze in contrasto con le presenti Norme, salvo che si tratti di costruzioni accessorie preesistenti di altezza non superiore a m 2,60;

- è ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, nel rispetto del Codice civile e qualora i fabbricati stessi, pur avendo differenti conformazioni tipologiche, costruttive o nelle dimensioni del corpo di fabbrica, abbiano caratteristiche architettoniche coerenti. Tali fabbricati dovranno essere realizzati contemporaneamente; in caso diverso dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione che regoli i rapporti tra i confinanti.

**4.4. Norme particolari sulle distanze.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i centri storici.

Le distanze tra i fabbricati fra loro e tra i fabbricati e le strade verranno misurate a squadra; per le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà devono essere misurate sia a squadra che a raggio.

Ai fini del rispetto delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti o sporgenti, con funzione decorativa, purchè contenuti entro 0,60 m

**4.5. Distanza minima dai corpi idrici.** Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1993, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904 ed in particolare:

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni, i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate. Ai fini del riconoscimento delle stesse, in attesa della definizione di dettaglio del "reticolo idrico minore", occorre fare riferimento alla tavola tematica redatta dal "Consorzio di Bonifica della Media pianura bergamasca", depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

L'Azzonamento definisce a livello conoscitivo il reticolo idrico di riferimento; al fine dell'esatta individuazione dello stesso occorre anche riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi l'Indagine geologica di supporto alla Variante generale al PRG, di cui al successivo art. 8.

Le distanze minime prescritte potranno essere modificate a seguito della puntuale definizione del reticolo idrico, come previsto dalla Deliberazione della Giunta regionale 1 agosto 2003 n. 7/13950.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n. 523/1904.

Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a-b-c dell'articolo 3 - comma 1 - del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Per quanto attiene gli interventi sugli edifici esistenti e le recinzioni da eseguire all'interno dell'ambito del Parco del Serio, andrà preliminarmente verificata la fattibilità degli stessi anche con gli Azzonamenti e le Norme tecniche di attuazione del relativo PTC.



**4.6. Distanza dai pozzi idrici adibiti al consumo umano.** È istituito un ambito di tutela assoluta dei pozzi idrici pari ad almeno 10 m di raggio dal punto di captazione.  
Distanze diverse, anche maggiori, potranno essere determinate dall'Indagine geologica di supporto alla Variante generale al PRG, redatta ai sensi della legge regionale 41/97.

## **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/03/2009)

**5.1.** Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, la Variante generale definisce le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale.

**5.2.** Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale o in quanto, rispetto ad essa, almeno compatibili).

**5.3.** Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite:

### **5.3.1. residenza (R)**

- destinazione principale: alloggi per i nuclei familiari, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, saltuario o turistico, ai sensi del vigente Regolamento locale d'igiene, e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.;
- destinazioni complementari: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali; attività ricettive con un massimo di 20 posti letto;

### **5.3.2. artigianato di servizio (AS)**

- destinazione principale: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni);

### **5.3.3. produttiva industriale o artigianato (P)**

- destinazione principale: strutture per la produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica anche autonome;
- destinazioni complementari: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; spazi per la commercializzazione dei propri prodotti;

### **5.3.4. terziario direzionale (T)**

- destinazione principale: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili;
- destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

### **5.3.5. terziario commerciale (C)**

- destinazione principale: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie di vendita, quale risulta definita dal D.L.vo 114/1998, non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, nonché i centri commerciali;
- destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

### **5.3.6. terziario ricettivo (TR)**

- destinazione principale: ricettiva ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione speciale regolante la materia; attrezzature per convegni e per attività didattico-formative;
- destinazione complementare: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; uffici direzionali; spazi per il commercio al minuto; residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

#### **5.3.7. attrezzature per l'utenza automobilistica (UA)**

- destinazione principale: attrezzature per la distribuzione di carburanti per autotrazione, officine meccaniche, lavaggio automezzi;
- destinazione complementare: strutture per la commercializzazione di prodotti, con superficie non superiore a mq 250, e per il ristoro degli automobilisti;

#### **5.3.8. agricolo (A)**

- destinazione principale: residenza degli addetti (imprenditore agricolo e dipendenti), strutture per l'esercizio dell'attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre per culture;
- destinazione complementare: spazi per la vendita dei prodotti agricoli; strutture per l'attività agrituristica.

#### **5.3.9. parcheggi privati a pagamento (PPP)**

- destinazione principale: parcheggi privati a pagamento fuori terra o interrati; la realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Operatore e l'Amministrazione comunale, che definisca le modalità ed i tempi di realizzazione dell'intervento, la durata della convenzione, le modalità di gestione della struttura, gli orari di apertura e chiusura, le tariffe e le garanzie finanziarie necessarie alla copertura degli impegni assunti.

**5.4.** Le destinazioni specifiche relative alle attrezzature ed impianti d'interesse comunale o generale sono definite ai successivi artt. 22 e 23.

**5.5.** Le norme di zona definiscono per ciascun ambito, area o zona, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite, nonché le destinazioni non consentite. Le suddette disposizioni possono definire - in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale - la soglia percentuale massima (riferita al singolo fabbricato, salva diversa disposizione delle norme di zona) o la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano; oltre dette soglie le destinazioni complementari devono intendersi non ammesse.

**5.6.** La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare, deve risultare sia dai progetti relativi a singoli permessi abilitativi, sia, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, dagli elaborati dei Piani attuativi.

**5.7.** Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dalla legge regionale 1/2001: la nuova destinazione ed il nuovo uso devono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dalla Variante generale nel merito per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona sono vietate, dovendosi considerare le stesse incompatibili con la conformazione sia strutturale che morfologica del manufatto edilizio, ovvero con l'equilibrio dell'assetto sia funzionale che ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

**5.8.** Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abitativi agli atti dell'Amministrazione stessa o, solo in mancanza di detti titoli, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla Pubblica autorità o, in via sussidiaria, delle risultanze di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

## **Art. 5bis - Superficie scoperta e drenante**

- 5bis.1.** Il lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:
- 30% nelle zone residenziali;
  - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
- Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 5bis.2.** Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, se non adeguatamente permeabili, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
- 5bis.3.** Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.
- 5bis.4.** Nei casi di:
- a) interventi di recupero nell'ambito delle zone "A1" e "A2" di cui ai successivi artt. 25 e 26;
  - b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 3 del DPR 380/01;
  - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi all'interno delle zone "B1" e "B1bis" di cui ai successivi artt. 27 e 27bis,
- i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.
- In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 6 - Standards urbanistici**

- 6.1.** Costituisce standard urbanistico la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o, comunque, d'interesse pubblico o generale, che la Variante generale al PRG assicura nei limiti e secondo i disposti della LR 15 aprile 1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6.2.** Le aree a standard esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole di Azzonamento e nelle tavole del Piano dei servizi.
- 6.3.** Le infrastrutture costituenti standards e le altre opere pubbliche o di pubblica utilità sono realizzate direttamente dal Comune e dai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero degli interessati, ivi compresi i proprietari delle aree di sedime, attraverso interventi che assicurino comunque l'utilizzo pubblico delle opere e delle infrastrutture, mediante convenzionamento.
- 6.4.** Il Consiglio comunale può motivatamente disporre che siano realizzate sul bene vincolato a destinazione pubblica o di uso pubblico opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste dalla Variante generale.  
In tal caso si applicano le previsioni dell'art. 9 - comma 5 - del DPR 8 giugno 2001 n. 327.
- 6.5.** Ogni nuovo insediamento soggetto a Piano attuativo o Provvedimento abilitativo convenzionato deve garantire la dotazione minima di standards urbanistici definita dall'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51, come sostituito dall'art. 7 della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1.
- 6.6.** Le dotazioni minime di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, determinate ai sensi dei commi precedenti, sono reperite in conformità ai seguenti criteri:
- a) ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime possono essere conteggiati:
    - i servizi e le attrezzature pubblici, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione nell'ambito dei Piani attuativi;
    - i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o d'interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati;
  - b) i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e delle relative aree pertinenziali;
  - c) dalla quantificazione della dotazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, sono comunque escluse le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, ad eccezione delle aree attrezzate esistenti alla data d'adozione della presente Variante generale, nonchè di quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.
- 6.7.** L'Amministrazione comunale, al fine di favorire il concorso sinergico tra risorse pubbliche e private nella realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico o generale, può stabilire che l'attuatore possa avvalersi dell'istituto definito come "standard qualitativo", in sostituzione della cessione della quota di aree come precedentemente prevista.  
Le opere in tal modo eseguite potranno essere localizzate sia all'interno del perimetro di Piano attuativo, sia in altre zone del territorio comunale scelte in accordo con l'Amministrazione.  
In sede di convenzione dovranno essere determinati i tempi e le modalità di realizzazione e gestione (che potrà anche essere privata convenzionata) dell'opera, nonchè la corrispondenza tra il valore della stessa e la dotazione di aree standards dovute; il costo dell'opera, che sarà determinato in base al Bollettino CCIAA delle Opere edili della Provincia in vigore all'approvazione del progetto, non potrà in ogni caso essere inferiore al valore di

monetizzazione delle aree non cedute, determinato quest'ultimo con specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale.

- 6.8.** Ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 15 gennaio 2001 n. 1, la dotazione minima di standards urbanistici deve essere sempre garantita, anche nel caso d'intervento diretto di trasformazione edilizia attuato con o senza opere, ogniqualvolta sia previsto un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno connesso; la quota da cedere, o da monetizzare con un importo corrispondente al valore economico dell'area da cedere, va determinata solo relativamente all'incremento del connesso fabbisogno indotto, calcolato in base alle diverse destinazioni, in essere e previste, come individuate dall'art. 22 della LR 51/57 come sostituito all'art. 7 della LR 1/2001.

## **Art. 7 - Opere di urbanizzazione**

**7.1.** Si suddividono in opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria.

**7.2.** Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- i marciapiedi;
- il verde attrezzato elementare di pertinenza del singolo insediamento;
- le aree di sosta e parcheggio;
- le reti tecnologiche relative agli impianti idrici, dell'energia elettrica e le relative cabine di trasformazione, del gas, della telefonia e telematica;
- gli impianti d'illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi a diretto servizio dell'insediamento.

**7.3.** Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base (asili, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- i servizi di assistenza sociale e sanitaria;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- i servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;
- le piazzole ecologiche;
- i percorsi ciclopedonali di valenza comunale;
- le barriere antirumore, naturali ed artificiali;
- gli spazi a verde pubblico attrezzato e per lo sport a servizio del quartiere;
- le piazze;
- i parcheggi a servizio delle strutture precedentemente descritte, nonché le strutture multipiano, interrate o in elevazione, ad uso pubblico ancorchè a pagamento;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi a livello generale urbano o di quartiere.

**7.4.** Le cabine e le strutture fisse per impianti tecnologici realizzate fuori terra, all'esterno degli ambiti specifici normati al successivo art. 23.2, sono escluse dal computo di edificabilità; i manufatti stessi devono in ogni caso rispettare le distanze prescritte relativamente a ciascuna delle zone in cui ricadono.



## **Art. 8 - Tutela geologica e idrogeologica**

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del territorio comunale è soggetto all'osservanza delle prescrizioni di natura geologica e idrogeologica contenute:

- nel Piano per l'assetto idrogeologico del fiume Po (PAI), adottato con delibera del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po n. 18/2001 del 26 aprile 2001 ed approvato con Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 dell'8 agosto 2001.
- L'Azzonamento di Variante generale riporta a titolo di elemento conoscitivo il limite esterno della fascia B. Per l'esatta definizione dei perimetri occorre riferirsi alle specifiche tavole tematiche costitutive l'Indagine geologica del territorio comunale di cui al capoverso successivo. All'interno della fascia suddetta ogni intervento è subordinato al rispetto delle presenti Norme e delle prescrizioni dettate dal PAI, ove maggiormente restrittive;
- nell'Indagine geologica di supporto alla Variante generale al PRG redatta ai sensi della legge regionale 24 novembre 1997 n. 41, secondo le direttive dettate dalla Delibera della Giunta regionale 29 ottobre 2001 n. 7/6645.

L'indagine, pur approvata in forma autonoma, è da considerarsi elemento costitutivo della Variante generale al PRG; le relative prescrizioni progettuali e normative assumono pertanto valore integrativo delle presenti Norme.

Lo studio geologico dovrà essere redatto, o revisionato, alla luce delle disposizioni dettate dalla Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. 7/14964 del 7 novembre 2003, relativa al rispetto della normativa antisismica.

## **Art. 9 - Deroghe**

Le prescrizioni e le previsioni della Variante generale al PRG possono essere derogate soltanto per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

## TITOLO II° - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

### Art. 10 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

- 10.1.** Le previsioni di Variante generale vengono attuate mediante interventi di trasformazione urbanistica, intendendosi con tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici del territorio, nonché degli aspetti fisici ed architettonici del suolo o del patrimonio edilizio esistente, od ancora che comportano una modificazione dei pesi urbanizzativi ed insediativi.  
L'attività di trasformazione può avvenire a mezzo d'interventi edilizi diretti, di Piani attuativi o di progetti di opere pubbliche.
- 10.2.** L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale; d'illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento a idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico), di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) e di verde attrezzato elementare (ridotto anche a semplice percorso pedonale ciclabile) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione.  
Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 5° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.
- 10.3.** La Variante generale, con apposite indicazioni degli elaborati grafici o con apposite prescrizioni normative, individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.
- 10.4.** I progetti relativi ai Piani attuativi, alle infrastrutture, attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private, ai fabbricati devono essere depositati all'Ufficio Tecnico, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale.

## **Art. 11 - Piani attuativi**

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 30/07/2009 e determinazione n. 697 del 30 giugno 2011)

- 11.1.** I Piani attuativi da predisporre per la realizzazione delle previsioni della Variante generale possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed Operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse.
- 11.2.** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate nelle planimetrie di Azzonamento all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.
- 11.3.** Nei Piani attuativi le aree destinate a standard pubblico o di uso pubblico a servizio dei nuovi insediamenti vanno dimensionate secondo i seguenti indici:
- a) per le zone residenziali la dotazione non può essere inferiore a 26,5 mq ogni 150 mc di volume edificabile, di cui almeno il 20% destinato a parcheggio ed almeno il 50% a verde attrezzato;
  - b) la dotazione minima di aree funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività; almeno i 2/3 dello standard globale deve essere destinato a parcheggio alberato;
  - c) la dotazione minima di aree funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi alberati.
- 11.4.** Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica si tiene conto esclusivamente dell'aumento di capacità insediativa residenziale risultante dalle possibilità d'incremento della volumetria o della superficie utile esistente, e dell'eventuale aumento di standards dovuto alla modifica delle destinazioni d'uso, con particolare riferimento all'insediamento di nuove attività commerciali o terziarie.
- 11.5.** Le aree da destinare a standards devono, in linea di principio, essere previste e cedute all'interno dei confini del Piano attuativo; fino alla concorrenza di legge le aree vanno cedute, o assoggettate all'uso pubblico, a titolo gratuito. Nel caso in cui l'area individuata dalla Variante generale all'interno dei confini di Piano abbia una superficie inferiore allo standard complessivo come sopra calcolato, l'area mancante può essere monetizzata; in alternativa, può essere ceduta un'altra area del territorio comunale dichiarata dall'Amministrazione comunale secondo valutazioni di propria convenienza. La quota relativa ai parcheggi come sopra quantificata non deve essere monetizzata, salvo casi di dimostrata impossibilità al reperimento. Nel caso in cui l'area individuata dalla Variante generale all'interno dei confini di Piano sia superiore allo standard complessivo, la parte eccedente viene ceduta al Comune, ed eventualmente attrezzata, secondo tempi e modalità da definire in sede di convenzione. Il corrispettivo per la cessione dell'area standard eccedente sarà definito in base all'indennità di espropriazione di terreni agricoli.
- 11.6.** Nei Piani attuativi il Promotore dovrà provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto, a scomputo degli oneri relativi, assumendo in proprio, senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune, l'eventuale maggior spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ed il costo delle

opere medesime.

Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il Promotore dell'intervento dovrà versare al Comune la differenza.

**11.7.** Nei Piani attuativi, oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto precedente, il Promotore deve altresì farsi carico della realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, anche esternamente al perimetro di Piano, per l'importo di cui alla seguente tabella:

- per interventi nelle zone B2 e C2: €/mc 55,65;
- per interventi nelle zone D3 a destinazione produttiva (artigianale e industriale): €/mq 72,35;
- per interventi nelle zone D3 a destinazione terziaria (commerciale e direzionale): €/mq 111,30.

L'importo, da considerarsi ad ogni effetto contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, verrà calcolato in base all'effettiva edificabilità di ciascun Piano attuativo, espressa in termini volumetrici nelle zone B2 e C2 ed in termini di superficie lorda di pavimento nelle zone D3.

Gli importi sopraindicati sono aggiornati annualmente, secondo l'indice Istat di variazione dei prezzi al consumo, con base di calcolo alla data di adozione della Variante generale.

Le caratteristiche e la localizzazione delle opere da realizzare saranno definite in sede di Convenzione di Piano attuativo.

Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione secondaria fosse inferiore all'importo degli oneri come sopra definiti, il Promotore dovrà versare al Comune la differenza, fatta salva l'eventuale compensazione con la somma di cui al comma 6, ultima parte.

Al medesimo regime sono assoggettati i relativi interventi di nuova edificazione, da realizzarsi in "zona B1" e in "zona D1", purchè le aree interessate:

- siano definibili "lotti liberi" ai sensi degli artt. 27.6 o 32.6 delle NTA;
- abbiano una potenzialità edificatoria uguale o superiore a mc 3.500 per le "zone B1" e mq 1.500 di SLP per le "zone D1".

Gli oneri secondari dovuti assommano a:

- €/mc 27,83 per le "zone B1";
- €/mq 36,17 per gli interventi produttivi in "zona D1";
- €/mq 55,65 per gli interventi terziari in "zona D1".

**11.8. Comma abrogato.**

**11.9.** In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione dell'edificato e delle urbanizzazioni esistenti.

## **Art. 12 - Interventi diretti di trasformazione urbanistica**

- 12.1.** Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni.
- 12.2.** Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo secondo le norme previste dal Regolamento edilizio e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- 12.3.** Interventi diretti di trasformazione edilizia che interessino aree edificabili di estensione superiore ai mq 5.000 o che riguardino una volumetria complessiva superiore ai mc 5.000, non compresi in comparti soggetti a Piano attuativo, sono subordinati alla sottoscrizione d'idonea convenzione, avente per oggetto gli oneri di urbanizzazione da porre a carico del concessionario (da assolvere con eventuali "opere in conto oneri") e la cessione delle aree per standards urbanistici (eventualmente da monetizzare), in proporzione all'edificazione prevista.
- La convenzione dovrà essere compilata applicando i medesimi criteri previsti per i Piani attuativi.
- L'Amministrazione potrà eventualmente valutare, caso per caso, se avvalersi della possibilità di richiedere, in sostituzione totale o parziale degli oneri dovuti, il convenzionamento di un adeguato numero di alloggi in affitto o alternativamente la vendita degli stessi a prezzi convenzionati con il Comune.

## **Art. 13 - Criteri per il miglioramento della qualità e della sostenibilità ambientale**

**13.1.** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

A tal fine sia i progetti planivolumetrici, sia quelli edilizi dovranno fornire tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- a) progettazione delle sagome planivolumetriche;
- b) verifica dei profili e degli allineamenti;
- c) definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- d) specificazione dei materiali di finitura;
- e) particolari delle recinzioni, con l'ubicazione e la dimensione dei passi carrali e pedonali e delle eventuali rampe d'accesso alle autorimesse;
- f) fotografie dell'area e del contesto prossimo immediato.

Il Responsabile del Settore tecnico, anche su indicazione della Commissione edilizia, potrà imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo.

**13.2.** Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere altresì orientati al miglioramento della sostenibilità ambientale, ed in particolare ai seguenti criteri:

- a) riduzione dei consumi energetici, privilegiando l'uso di fonti energetiche rinnovabili, e d'impianti termici ad alto rendimento;
- b) riduzione dei consumi d'acqua potabile, attraverso l'inserimento di dispositivi di limitazione dei consumi ed il recupero, per usi compatibili, delle acque grigie e meteoriche;
- c) uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli provenienti da risorse rinnovabili ed a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- d) riduzione dei rifiuti, attraverso l'avvio al riciclaggio dei materiali provenienti dalle demolizioni e l'uso di materiali recuperabili in loco provenienti da lavorazioni di recupero;
- e) controllo delle emissioni inquinanti;
- f) incremento della quota minima di superficie drenante prevista per ciascuna zona del Regolamento locale d'igiene.

L'applicazione dei criteri sopraesposti non è vincolante, fino all'emanazione, in sede comunitaria nazionale o regionale, di specifiche normative o regolamenti.

Gli operatori che intendono avvalersi di tecnologie o utilizzare materiali ecocompatibili dovranno produrre, in sede di progetto, apposita relazione illustrativa delle modalità d'applicazione e resocontazione documentata alla fine dei lavori, in sede di agibilità.

L'Amministrazione comunale potrà deliberare la riduzione degli oneri di urbanizzazione per quegli interventi che dimostrino l'effettivo miglioramento degli indicatori ecoambientali.

**13.3.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti dovranno essere specificatamente delineati in sede di riformulazione del Regolamento edilizio, da predisporre a termine del successivo art. 40.

## TITOLO III° - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

### Art. 14 - Ambiti e zone

Il progetto di Variante generale al PRG suddivide il territorio in ambiti e zone, in relazione alle relative caratteristiche ambientali, geomorfologiche, funzionali, urbanizzative.

Il territorio, stante l'organizzazione per zone omogenee determinata dall'art. 2 del DM 1444/68, è così suddiviso:

#### 14.1. Ambiti di tutela ambientale e territorio agricolo

- ambito del Parco del Serio
- ambito del Parco locale d'interesse sovracomunale del Serio Nord (PLIS)
- ambiti a destinazione agricola - E1
- ambiti a destinazione agricola specializzata - E2
- ambiti soggetti a tutela paesistico ambientale - E3
- ambiti soggetti a progetto specifico di riqualificazione ambientale - E4
- ambito di rispetto aeroportuale soggetto a intervento di pianificazione ambientale - E5.

#### 14.2. Infrastrutture per la mobilità

- rete stradale
- percorsi pedonali e ciclabili
- corridoi ecologici
- aree per attrezzature per l'utenza automobilistica - D5
- ferrovia Bergamo-Brescia
- infrastrutture aeroportuali.

#### 14.3. Aree per attrezzature e impianti d'interesse comunale

- attrezzature per l'istruzione primaria
- attrezzature d'interesse comune
- attrezzature religiose
- verde attrezzato
- verde per lo sport
- parcheggi.

#### 14.4. Aree per attrezzature e impianti d'interesse generale

- attrezzature per l'istruzione superiore - F1
- attrezzature ospedaliere - F2
- parchi pubblici urbani e territoriali - F3
- attrezzature per impianti tecnologici - F4
- impianti sportivi privati - F5
- attrezzature a servizio del Polo fieristico - F6.

#### 14.5. Zone residenziali

- centro storico - A1
- complessi o edifici di valore storico-ambientale esterni al centro storico - A2
- ad impianto urbanistico definito - B1
- ad impianto urbanistico definito - B1bis
- di trasformazione urbanistica - B2
- di nuovo impianto in corso d'attuazione - C1
- di nuovo impianto - C2.



**14.6. Zone plurifunzionali**

- ad impianto urbanistico definito - D1
- di nuovo impianto in corso d'attuazione - D2
- di nuovo impianto - D3
- impianti per la lavorazione di inerti - D4.

**14.7. Ambiti e fasce di rispetto**

- ambito di rispetto dei pozzi idrici
- fasce di rispetto stradale
- zone di rispetto cimiteriale.

## **Art. 15 - Ambito del Parco del Serio**

- 15.1.** La Variante generale al PRG recepisce la perimetrazione del Parco del Serio come definita dal Piano territoriale di coordinamento del Parco approvato ai sensi delle leggi regionali 1 giugno 1985 n. 70 (Istituzione del Parco) e 30 novembre 1983 n. 86 (Piano generale delle aree protette).
- 15.2.** All'interno dell'ambito Parco la Variante generale provvede a definire le destinazioni urbanistiche delle diverse aree e zone, in coerenza con gli indirizzi del PTC.
- 15.3.** Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'interno dell'area Parco devono essere improntati alla conservazione dell'elevata qualità intrinseca dell'ambito o al recupero dei valori eventualmente dispersi; devono inoltre rispettare le indicazioni e le prescrizioni dettate, relativamente a ciascuna zona o sottozona, sia dalle presenti Norme sia dalle Norme del PTC, fermo restando che in caso di difformità prevale quanto previsto dal PTC del Parco, essendo quest'ultimo immediatamente cogente.
- 15.4.** Sugli edifici residenziali ricadenti in zona E1, purchè ricompresi nell'ambito del Parco del Serio, sono ammessi incrementi fabbricativi per ampliamenti e sopralzi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- siano concessi una sola volta per singola unità immobiliare a favore unicamente degli imprenditori agricoli e dei proprietari che abitino direttamente l'unità interessata;
  - non superino il volume di mc 300, comprensivo di servizi ed accessori;
  - siano necessari per l'adeguamento dell'alloggio e per esigenze igienico-sanitarie.

## **Art. 16 - Ambito del Parco locale d'interesse sovracomunale del Serio Nord (PLIS)**

**16.1.** Sono individuate le aree assoggettate a specifica tutela e valorizzazione ambientale, costituenti il " Parco locale d'interesse sovracomunale del Serio Nord".

Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell'area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale.

**16.2.** L'individuazione del PLIS persegue i seguenti obiettivi dominanti:

- valorizzare e salvaguardare l'ambito fluviale ed i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza ed il senso d'appartenenza allo stesso da parte della cittadinanza;
- valorizzare il paesaggio agrario, laddove ancora esistente, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
- contribuire ad una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche;
- riqualificare le porzioni di territorio degradato, mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica ed ambientale;
- delineare un margine al tessuto edificato, volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi;
- costituire ambiti di fruizione e ricreazione ecocompatibili.

**16.3.** Il Parco locale d'interesse sovracomunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della LR 30 novembre 1983 n. 86.

Il vincolo a PLIS, di natura urbanistica ed ambientale, si sovrappone alla disciplina di zona delle diverse aree in esso ricomprese.

La pianificazione attuativa e la gestione del PLIS avvengono attraverso lo strumento del Programma pluriennale degli interventi, riferito ad un arco temporale di almeno tre anni e rinnovabile ogni anno.

Le disposizioni dettate al Programma sono, una volta approvate, prevalenti sulle presenti Norme.

**16.4.** All'interno del PLIS non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, laddove non prevista nel Programma pluriennale degli interventi di cui al comma precedente.

Fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di strutture d'interesse comunale e di spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, purchè adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Sono consentite altresì, sino all'approvazione dello strumento di gestione, le opere di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001, di edifici esistenti.

L'esecuzione di reti tecnologiche di urbanizzazione necessita di previa verifica del corretto inserimento ambientale-paesaggistico.

Sono consentite le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali di legge in materia.

**16.5.** Non sono in alcun caso consentiti all'interno della perimetrazione del PLIS:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione dei progetti contenuti nel Programma pluriennale degli interventi;
- i reinteri e gli scavi, ad eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma pluriennale degli interventi;
- gli impianti sportivi/ricreativi di cui non sia prevista, anche tramite convenzione con

- l'Amministrazione comunale, l'accessibilità al pubblico;
- parcheggi privati di superficie, ad eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma pluriennale degli interventi;
  - l'apertura e la coltivazione di cave;
  - la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio provvisorio o definitivo, trattamento) dei rifiuti;
  - l'installazione di cartelloni pubblicitari.

## Art. 17 - Territorio agricolo: disposizioni generali

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/03/2009)

**17.1.** La Variante generale al PRG al fine di tutelare ed incentivare l'uso agricolo del suolo, ritenendo tale attività elemento fondamentale per la tutela dell'ambiente e per lo sviluppo economico del territorio, individua le zone destinate ad attività agricola, le possibilità e le modalità d'intervento, anche edificatorie, nonché le possibilità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

In tutte le aree destinate dalla Variante generale a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

**17.2.** Al fine di valorizzare le risorse dei suoli, ottimizzare il funzionamento delle realtà produttive in loco, e di consentire l'ingresso di nuove aziende, la Variante generale al PRG individua due diverse tipologie di zone agricole:

→ ambiti a destinazione agricola - E1

→ ambiti a destinazione agricola specializzata - E2.

Tutti gli interventi in tali zone devono tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali e al recupero di situazioni di degrado, nonché all'esercizio degli usi compatibili; l'insediamento umano deve pertanto essere finalizzato alla difesa del territorio ed all'uso mirato delle risorse.

**17.3.** In tutte le zone di cui in precedenza, fatte salve eventuali normative più restrittive di cui alle singole zone e fatto salvo il rispetto della LR 93/80, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- a) è considerata incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave;
- b) qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, ecc.) è soggetta a preventiva acquisizione di specifico Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silviculturale;
- c) in assenza del Piano di sviluppo agricolo di cui al successivo punto 17.6, è vietata la costruzione di attrezzature che, per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area, fatta salva l'installazione di serre per la produzione specializzata (orto-floro-mico-frutticola), nelle zone allo scopo destinate;
- d) per tutti gli edifici non sono consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere, senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti;
- e) oltre alle strade espressamente previste dalla Variante generale al PRG è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- f) i percorsi comunali, vicinali e consorziali, nonché quelli individuati in base ad apposito rilievo e rappresentati sulla tav. 18 di Variante generale, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione; sugli stessi sono ammessi gli interventi di valorizzazione e ripristino, come indicato all'art. 21.2;
- g) ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è subordinato alla realizzazione di appositi impianti di stoccaggio, maturazione, spandimento agronomico o depurazione, rispettando i limiti e le prescrizioni della legge regionale 37/93, e successivi regolamenti attuativi, in materia di utilizzazione agronomica delle deiezioni zootecniche;

- h) la coesistenza della funzione abitativa, strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti, è ammessa nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute.

**17.4.** Al fine del computo dell'edificabilità di zona è ammessa, fatte salve eventuali norme più restrittive di seguito esplicitate, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di terreno a destinazione agricola, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, purché componenti l'azienda.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.

**17.5.** Le nuove costruzioni nelle zone E1 e E2 sono subordinate:

- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo;
- b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade o viene modificato a seguito della variazione della destinazione d'uso riguardante l'area interessata, operata da strumenti urbanistici generali;
- c) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, richiedendo agli interessati il Piano di sviluppo aziendale di cui al successivo punto 17.6;
- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b. del successivo paragrafo 17.7 alla presentazione di specifica certificazione disposta dal Servizio provinciale competente che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- e) alla presentazione del vincolo di "non edificazione" previsto al precedente punto 17.4.

La Commissione edilizia potrà fornire indicazioni al fine di meglio posizionare gli edifici di nuova costruzione, tenuto conto che le zone agricole svolgono comunque finalità di protezione ambientale e paesistica come ambito di contorno percettivo dei nuclei urbani.

Non sono soggette a Provvedimento abilitativo le coperture stagionali o mobili destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 1.500 mq per azienda interessata.

Nelle zone ricadenti all'interno del Parco del Serio la realizzazione di coperture stagionali è comunque soggetta al rilascio del Provvedimento autorizzativo da parte dell'Ente gestore.

**17.6.** Il Piano di sviluppo aziendale rappresenta uno strumento d'iniziativa privata con contenuti di proposta; è descrittivo delle richieste edificatorie o di modificazione nell'uso e nella conduzione dei fondi e dei fabbricati inseriti nelle zone E.

Il PSA, redatto da tecnico abilitato, dovrà indicare:

- titolo di conduzione del richiedente o dei soggetti giuridici titolari del Provvedimento abilitativo;
- titolo di godimento dei terreni afferenti l'azienda;
- consistenza, uso attuale, previsioni di Piano del suolo aziendale;
- consistenza, previsioni di Piano degli allevamenti eventualmente presenti;
- tipologie, consistenza e stato di conservazione delle strutture fondiarie aziendali;
- interventi previsti dal PSA sulle strutture;
- nuove esigenze edificatorie;
- altri interventi sulla viabilità rurale, sistemazioni idraulico agrarie e forestali o che ri-

guardino gli impianti e le infrastrutture agricole.

Le previsioni del PSA, dopo la sua approvazione, assumono carattere vincolante come dimensionamento tecnico e destinazione d'uso delle strutture edificate.

**17.7.** Il Provvedimento abilitativo per nuove costruzioni nelle presenti zone può essere rilasciato, se ammissibile, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo od associato, iscritto all'apposito Albo regionale; in tal caso il provvedimento è gratuito ai sensi dell'art. 17 - punto 3.a - del DPR 6 giugno 2001 n. 380;
- b) al titolare o legale rappresentante dell'azienda agricola; in tal caso può essere richiesto il provvedimento per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture e per la residenza dei salariati;
- c) ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della legge 10 maggio 1976 n. 352 e dell'art. 8.4 della legge regionale 13 aprile 1974 n. 18.

Per i soggetti di cui ai punti b-c del presente articolo, il Provvedimento abilitativo è subordinato al versamento dei contributi di costruzione secondo le modalità di legge e secondo le tabelle comunali in vigore, all'atto del rilascio, per le zone di completamento residenziale e per le zone di completamento produttivo, a seconda che si tratti di residenza o di attrezzature.

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

**17.8.** Agli edifici da realizzare nelle zone E1 e E2 si applicano le distanze di cui al precedente art. 4.

Le eventuali nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, non dovranno interessare i limiti di arretramento o di rispetto dalle strade, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare dal perimetro delle zone residenziali, produttive, a destinazione scolastica o d'interesse comune, esistenti o previste dalla Variante generale al PRG, ed altresì ricadenti in altri territori comunali, le seguenti distanze minime:

- gli allevamenti intensivi di polli, suini e bovini da carne bianca devono distare almeno 500 m;
- le stalle ed i fabbricati per allevamenti intensivi di altri animali (bovini, equini, caprini ed ovini) devono distare almeno 300 m;
- per allevamenti familiari di 10 bovini od equini, 10 ovini o caprini, 2 suini, le distanze possono essere ridotte a m 100; per allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi, la distanza può essere ulteriormente ridotta a m 50.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano gli edifici sparsi, isolati, ubicati in zona agricola; gli allevamenti dovranno in ogni caso essere ubicati ad almeno 50 m dalle abitazioni vicine ricadenti nella zona medesima.

**17.9.** La Variante generale individua con apposita simbologia gli edifici od i complessi edilizi prevalentemente destinati all'attività agricolo-produttiva, relativamente ai quali sono ammesse le destinazioni definite al precedente art. 5.3.8.

**17.10.** Tutti gli edifici esistenti, non specificatamente destinati all'attività agricola ai sensi del precedente punto 17.9, possono essere destinati a residenza ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5.3.1.

Possono essere destinate alla residenza le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno cinque anni; la riconversione relativa dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001, senza alcun incremento volumetrico.

Gli incrementi volumetrici sono considerati nuova costruzione; potranno conseguentemente essere concessi solo a soggetti che abbiano i requisiti stabiliti al precedente art. 17.7.

- 17.11.** In tutte le zone agricole sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato di servizio (AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C), terziario ricettivo (TR), attrezzature per l'utenza automobilistica (UA), parcheggi privati a pagamento fuori terra o interrati (PPP).

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le diverse destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione della presente Variante generale al PRG.

- 17.12.** Tutti i progetti d'intervento sugli edifici in zona agricola, oltre agli elaborati previsti dal vigente Regolamento edilizio, dovranno essere corredati da:

1. rilievo planialtimetrico quotato dell'area di pertinenza dell'edificio, con indicazione della posizione e delle caratteristiche della vegetazione, in scala almeno 1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 100, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;
2. studio appositamente riferito al problema dello smaltimento delle acque di rifiuto;
3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
6. breve relazione descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc.;
7. l'impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui percorsi pedonali e ciclabili individuati sulla tav. 18 di Variante generale ricadenti all'interno della proprietà.

- 17.13.** Nell'ambito delle zone E1 e E2, ferme restando le prescrizioni dettate dal PTC del Parco del Serio per le aree nello stesso ricadenti, è ammessa la recinzione delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali. In ogni caso le recinzioni:

- non potranno interrompere i percorsi pedonali o ciclabili già esistenti o previsti dalla Variante generale;
- dovranno essere realizzate con tipologie e materiali consoni all'ambiente agricolo, privilegiando ad esempio l'uso dei pali in legno e le tesate con monofili in acciaio.

Saranno in ogni caso da evitare i muretti e le mascherature continue, anche costituite da siepi, che interrompano la continuità anche visiva dell'ambito agricolo.



## **Art. 18 - Ambiti a destinazione agricola - E1**

- 18.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti del territorio comunale che, sulla base delle analisi preliminari e della situazione attualmente esistente, risultano prevalentemente destinati all'attività agricola, e che a tale funzione devono essere riservati.  
Le trasformazioni urbanistiche e edilizie sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento dell'attività agricola ed alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio.
- 18.2.** Destinazioni d'uso: sono ammesse od escluse le destinazioni indicate al precedente art. 17, commi 9-10-11.
- 18.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 18.4.** Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001, con le limitazioni di cui al precedente art. 17.
- 18.5.** Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dall'art. 17.7, si applicano i seguenti indici:
- a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
    - $D_f = 0,03 \text{ mc/mq}$
    - $H = \text{m } 6,50$ ;
  - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
    - $R_c = 10\%$
    - $H = \text{m } 6,50$  (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
  - c) per le serre o tunnel stagionali:
    - $R_c = 30\%$  della superficie aziendale.

## Art. 19 - Ambiti a destinazione agricola specializzata - E2

**19.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti del territorio rurale che, per la particolare conformazione dei terreni o per la situazione colturale già consolidata, devono essere destinati ad attività agricole specializzate.

Nelle stesse vanno perseguiti: lo sviluppo dell'attività specializzata caratteristica; la tutela e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni; la salvaguardia/conservazione del territorio con l'attività agricola, gli impianti e le coltivazioni; l'edificazione e le infrastrutture a servizio del territorio e dell'attività agricola specializzata.

**19.2.** Destinazioni d'uso: sono ammesse od escluse le destinazioni indicate al precedente art. 17, commi 9-10-11.

**19.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto

**19.4.** Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001, con le limitazioni di cui al precedente art. 17.

**19.5.** Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dall'art. 17.7, si applicano i seguenti indici:

a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:

→  $Df = 0,03 \text{ mc/mq}$

→  $H = \text{m } 6,50$ ;

b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere, compresi le serre fisse o i tunnel permanenti:

→  $Rc = 60\%$

→  $H = \text{m } 6,50$ .

È consentita la realizzazione di serre stagionali, nel limite dell'80% della superficie dell'apprezzamento interessato; tale limite è comprensivo della quota già realizzata per attrezzature ed infrastrutture fisse.

## **Art. 20 - Ambiti di tutela ambientale: E3 - E4 - E5**

**20.1.** Sono gli ambiti che presentano caratteristiche geomorfologiche e naturalistiche di pregio, o comunque strategiche sotto il profilo localizzativo, tali da richiedere norme di salvaguardia e valorizzazione atte a contenere le attività di trasformazione urbanistica e edilizia.

Gli interventi ammessi devono tendere alla valorizzazione degli ambiti stessi, tramite lo sviluppo delle attività compatibili, finalizzate al presidio ed alla fruizione del territorio e del paesaggio.

Sono compresi:

- gli ambiti soggetti a tutela paesistico ambientale - E3;
- gli ambiti soggetti a progetto specifico di riqualificazione ambientale - E4;
- l'ambito di rispetto aeroportuale soggetto ad intervento di pianificazione ambientale - E5.

**20.2.** Ambiti soggetti a tutela paesistico ambientale - E3. Stanti le finalità precedentemente evidenziate, gli ambiti sono ad ogni effetto compatibili con l'esercizio dell'attività agricola come disciplinata dal precedente art. 17.

Le destinazioni ammesse sono pertanto quelle definite al precedente art. 17.9, nonché la residenza, limitatamente alle situazioni in atto o connesse il recupero degli edifici esistenti, come acconsentito al precedente art. 17.10.

Sono escluse tutte le destinazioni elencate all'art. 5, con l'eccezione di quelle agricole (A).

Gli ambiti soggetti a tutela sono inedificabili, ancorchè assegnatari di una potenzialità edificatoria determinata in base agli indici previsti per le zone E1; l'edificabilità potrà essere trasferita nelle zone ritenute compatibili allo scopo dalle presenti Norme.

**20.3.** Ambiti soggetti a progetto specifico di riqualificazione ambientale - E4. Sono individuati due ambiti posti a cavaliere del fiume Serio, subito a valle del ponte nuovo di corso Roma.

Gli ambiti sono caratterizzati allo stato attuale dalla presenza di funzioni diverse, fra loro disomogenee, non coordinate e talvolta incompatibili.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica o edilizia al loro interno è subordinato all'approvazione di specifico Piano attuativo d'iniziativa pubblica, anche in Variante al presente strumento urbanistico, esteso ad almeno un'unità azzonata.

Il Piano, privilegiando la valenza ambientale e paesaggistica degli ambiti, determinerà, anche nel rispetto delle previsioni e degli indirizzi del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale del Serio:

- l'assetto urbanistico ed infrastrutturale della zona;
- l'impianto coordinato delle zone soggette all'uso pubblico ed alla pubblica utilità;
- le funzioni compatibili ed escluse;
- i pesi insediativi per ciascuna delle funzioni individuate;
- le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, che si ritiene di confermare;
- le eventuali nuove edificazioni ed il relativo dimensionamento;
- i soggetti attuatori, pubblici o privati, e le azioni da porre a carico di ciascuno degli stessi;
- i tempi e le modalità esecutive delle azioni previste, da regolamentare, nel caso di attuazione da parte dei privati, mediante apposito accordo convenzionale.

In regime transitorio:

- sono confermate le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici in atto alla data di adozione della Variante generale;
- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001;

- sugli edifici esistenti sono ammessi cambi d'uso, con l'esclusione delle destinazioni produttive (P), terziarie (T-C-TR) e delle attrezzature per l'utenza automobilistica (UA).

**20.4. Ambito di rispetto aeroportuale soggetto ad intervento di pianificazione ambientale - E5.**

Individua la zona posta tra l'aeroporto, a sud, e la tangenziale, a nord.

L'ambito assume il ruolo di fascia di protezione per l'abitato rispetto alla struttura aeroportuale.

Totamente inedificabile, è compatibile, allo stato attuale, con il solo esercizio dell'attività agricola di cui al precedente art. 17.

È pertanto esclusa ogni altra destinazione.

L'edificabilità pertinente è determinata in base agli indici definiti per le zone E1; la stessa potrà essere trasferita nelle zone ritenute compatibili allo scopo dalle presenti Norme.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica è subordinato all'approvazione di specifico Piano d'iniziativa pubblica, anche in Variante al presente strumento urbanistico, attraverso il quale prevedere:

- la valorizzazione ambientale del territorio;
- la formazione di ampie fasce alberate (bosco urbano);
- un elevato grado di fruibilità pubblica, da conseguire anche mediante la progressiva acquisizione al patrimonio comunale delle aree relative.

Nell'ambito dell'area medesima dovrà essere individuato un collegamento viario tra l'Asse interurbano e l'Aeroporto. Il tracciato sarà definito in sede di progettazione esecutiva in accordo con il Comune, fermo restando che, in termini di principio, dovrà ricalcare il percorso delle strade esistenti.

Fino all'approvazione del Piano attuativo gli edifici esistenti sono confermati allo stato di fatto, sia in termini di dimensione, che di destinazione d'uso; sugli stessi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) b) c) d) del DPR 380/2001.

Sono fatti salvi i complessi o gli edifici a destinazione prevalentemente agricolo-produttiva, specificatamente individuati sulle tavole di Azzonamento, per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 17.

## **Art. 20bis - Piano territoriale di coordinamento provinciale: ambito soggetto a prescrizioni**

A seguito della verifica di compatibilità tra il PTCP della Provincia di Bergamo e la Variante generale al PRG della Città di Seriate è emersa la necessità di sottoporre a specifico regime prescrittivo un ambito, posto a ovest di via Levate, che di conseguenza viene specificatamente perimetrato.

In tale ambito, ai sensi dell'art. 62 delle NdA del PTCP :

- le espansioni e trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione ed alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nella parti esterne, adiacenti il territorio agricolo;
- si dovrà considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico-ambientale.

## **Art. 21 - Infrastrutture per la mobilità**

Comprendono la rete delle strade principali e secondarie, le attrezzature per l'utenza automobilistica, i percorsi pedonali e ciclabili, i corridoi ecologici, la ferrovia, le infrastrutture aeroportuali, per la porzione ricadente nel territorio comunale.

Le prescrizioni specifiche d'intervento relative a ciascuna infrastruttura sono definite dai successivi paragrafi.

**21.1. Rete stradale.** I tracciati e la tipologia delle sedi stradali esistenti, in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate dalla Variante generale al PRG.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interne delle zone di nuovo impianto è rinviata agli inerenti Piani attuativi, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di Variante hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto a lato delle strade e degli snodi hanno valore prescrittivo quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti di tracciati stradali e dei vari rami stradali d'intercambio saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto senza che tali assestamenti comportino variante allo strumento urbanistico.

Le sezioni delle sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate secondo la classificazione e le relative caratteristiche sulla tav. 14.1 di Variante generale al PRG.

Le strade sia pubbliche che private aperte al pubblico transito, salvo quanto diversamente previsto dalla tavola citata, dovranno avere sezione trasversale non inferiore a m 6,50.

**21.2. Percorsi pedonali e ciclabili.** La tav. 18 di Variante generale individua il sistema degli itinerari pedonali e ciclabili sia esistenti che da realizzare nell'ambito del territorio comunale.

I progetti relativi, che dovranno in ogni caso tener conto delle caratteristiche dell'ambiente nel quale gli stesi si collocano, saranno promozionati dall'Amministrazione comunale ed approvati con le modalità previste dal successivo art. 22 per le attrezzature pubbliche. I percorsi, in linea di principio, dovranno avere sezione trasversale minima non inferiore a m 2,50.

Laddove i percorsi pedonali o ciclabili coincidono con la viabilità carrabile esistente o di progetto, occorrerà prevedere adeguate percorrenze diversificate per ciascuna tipologia di utilizzo.

Il sedime dei percorsi, laddove non già di proprietà dell'Amministrazione comunale, deve progressivamente essere acquisito al patrimonio dell'Ente.

È fatto divieto per chiunque di chiudere, anche con strutture provvisorie o amovibili che ne inibiscano l'utilizzo e la fruibilità, il sistema ciclo pedonale individuato.

La tav. 18 di Variante generale integra, per quanto non in contrasto, le previsioni del Piano di Settore per la Fruizione pubblica - percorsi e sistemi di accessibilità - approvato, in attuazione al PTC, dall'Assemblea del Consorzio del Parco del Serio con Deliberazione n. 24 del 12 settembre 2003.

I percorsi pedonali e ciclabili all'interno del perimetro del Parco del Serio dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Settore per la Fruizione pubblica sopracitato, ed in particolare in conformità alle Norme tecniche di attuazione ed all'Alfabetto delle attrezzature e degli elementi di equipaggiamento delle infrastrutture in progetto costitutivi il Piano di settore stesso.

**21.3. Corridoi ecologici.** All'interno di specifici ambiti, anche edificabili, ritenuti strategici sotto il profilo della fruibilità del territorio o della godibilità dell'ambiente, la Variante generale

individua ulteriori specifiche percorrenze ciclo-pedonali definite corridoi ecologici.

Gli stessi, cui è affidato il compito d'interconnettere ambiti considerati pregevoli sotto l'aspetto ambientale, costituiscono componente essenziale ed irrinunciabile del sistema dei percorsi di cui al precedente art. 21.2.

L'esatta definizione planimetrica dei corridoi ecologici è demandata alla fase esecutiva. Sono peraltro prescrittive:

- le sezioni tipo riportate sulla tav. 14.1;
- la funzionalità della struttura ed i relativi punti d'interconnessione con il sistema generale dei percorsi.

La realizzazione dei corridoi ecologici, laddove individuati all'interno di zone edificabili assoggettate a Piano attuativo, è posta obbligatoriamente a carico del promotore dell'iniziativa, a scapito degli oneri dovuti, essendo gli stessi considerati ad ogni effetto opera di urbanizzazione primaria.

All'esterno dei comparti suddetti l'Amministrazione comunale può, oltre che provvedere a individuare altri corridoi ecologici per le finalità sopraesposte, procedere alla realizzazione diretta o affidarne la costruzione ad altri soggetti, nell'ambito di un regime di accordo convenzionale.

**21.4. Attrezzature per l'utenza automobilistica - D5.** Sono individuate le zone nell'ambito delle quali sono ammessi gli interventi di cui al Decreto legislativo 11 febbraio 1998 n. 32 e successive modifiche ed integrazioni, che disciplina la distribuzione di carburanti per uso autotrazione.

Gli interventi stessi sono anche subordinati, sotto il profilo della disciplina specifica, alle disposizioni dettate da apposito Regolamento, da approvarsi a cura del Consiglio comunale.

Il Regolamento dovrà dare disposizioni, oltre a quanto di specifica competenza disciplinare, anche nel merito:

- della compatibilità degli impianti esistenti;
- degli ambiti urbani incompatibili con la localizzazione di nuovi impianti;
- della disciplina degli impianti privati.

In tali zone sono ammesse le attrezzature per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione, come definite al precedente art. 5.3.7.

È espressamente vietata ogni altra destinazione prevista all'art. 5.3.

L'edificazione nelle zone D5 è soggetta al rispetto dei seguenti indici:

- $D_f = 0,8 \text{ mc/mq}$
- $H = 7,50 \text{ m}$
- $R_c = 30\%$ , con esclusione delle pensiline di collegamento tra gli edifici e di copertura delle pompe di erogazione del carburante
- Distanze = vedi art. 4.

Le presenti attrezzature, oltre che nelle zone D5 appositamente individuate, potranno essere collocate esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto stradale poste all'esterno del centro abitato, purchè non già destinate ad attrezzature di uso pubblico o ad ambito soggetto a tutela di cui al precedente art. 20.

**21.5. Ferrovia Bergamo-Brescia.** La Variante generale conferma il tracciato ferroviario Bergamo-Brescia per la porzione ricadente nell'ambito comunale.

Qualsiasi intervento in prossimità dello stesso dovrà rispettare le connesse norme legislative e regolamentari.

La zona è destinata a dar sede agli impianti ferroviari che comprendono: sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali; gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.); opere di mitigazione ambientale, quali barriere fonoassorbenti; recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alla stazione .

A prescindere da quanto indicato dalle tavole di Azzonamento del PRG, lungo i tracciati

delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri al limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo quanto diversamente concordato con l'Ente gestore della rete.

Per quanto riguarda più in generale la sicurezza dell'esercizio ferroviario, si rimanda alle disposizioni contenute del DPR 11 luglio 1980 n. 743.

**21.6. Infrastrutture aeroportuali.** È individuata la porzione dell'Aeroporto di Orio al Serio, scalo di livello europeo classificato di 3ª categoria, ricadente all'interno del territorio comunale.

S'intendono qui richiamate tutte le leggi nazionali e regionali che regolano lo sviluppo, l'utilizzo e la gestione delle strutture aeroportuali.

Per quanto attiene le ricadute sul territorio comunale delle servitù in essere, dettate dalla legge 4 febbraio 1963 n. 58, si richiamano in particolare:

- i vincoli d'inedificabilità assoluta pertinenti le aree poste in testa alle piste d'atterraggio e decollo, opportunamente riportati sulle tavole di Azzonamento. Sugli edifici ricadenti nel vincolo sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001;
- la necessità di verificare, all'interno della fascia a tal fine individuata in sede di Azzonamento, la compatibilità dell'altezza degli edifici di nuova previsione o esistenti da sopralzare, in relazione al rapporto da rispettare tra la quota media di riferimento della pista e la distanza sul piano orizzontale dalla pista stessa.

Sono a carico della Società aeroportuale, previo coordinamento con l'Amministrazione comunale e gli Enti istituzionali di controllo, tutte le opere di mitigazione funzionali alla riduzione dell'inquinamento acustico per la protezione del centro abitato. I relativi progetti d'intervento dovranno essere sottoposti all'Amministrazione comunale, previo parere degli organismi di controllo (Asl, Arpa, ecc).

È fatto altresì obbligo alla Società gestore del sistema aeroportuale di sottoporre a parere da parte dell'Amministrazione comunale qualsiasi progetto d'intervento di modificazione dei luoghi, siano essi interventi a carattere edilizio, che relativi ad opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria o secondaria.



## **Art. 22 - Aree per attrezzature ed impianti d'interesse comunale**

**22.1.** La Variante generale al PRG individua gli ambiti territoriali e le singole aree attualmente destinate o da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico d'interesse comunale, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 1/2001, sia in sede di Azzonamento, sia in apposito elaborato grafico denominato "Piano dei servizi". Tale elaborato, nonchè le previsioni ed i vincoli in esso contenuti, sono elemento costitutivo della Variante generale.

**22.2.** Sono considerate attrezzature per servizi pubblici d'interesse comunale quelli finalizzati alle seguenti destinazioni:

- A. attrezzature per l'istruzione primaria (S): comprendono scuole di vario tipo e grado ed attrezzature connesse; sono localizzate per singoli impianti, comprendenti gli edifici principali ed accessori, nonchè le aree attrezzate di pertinenza;
- B. attrezzature d'interesse comune (IC): comprendono uffici amministrativi e per direzionalità pubblica od alla stessa assimilabile, sale civiche per riunioni e mostre, ambulatori, uffici postali, edifici e strutture per la cultura, ricreative, assistenziali, ecc. Le varie attività possono formare, in tali complessi, un tutto unico;
- C. attrezzature religiose (AR): comprendono le aree e gli edifici di proprietà di enti ecclesiastici o confessioni religiose, a tal fine individuati ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 20/92. Sono destinate ad attrezzature ed impianti per il culto, per attività educative, culturali, sociali, sportive, ricreative ed assistenziali connesse, nonchè a residenze per i ministri e per il personale addetto alla custodia ed al funzionamento delle attrezzature stesse. Le attrezzature religiose potranno essere collocate anche in altre aree già individuate dall'Azzonamento per l'uso pubblico;
- D. aree destinate a verde pubblico attrezzato (V): la Variante generale al PRG indica l'estensione delle aree destinate a verde pubblico di quartiere ed urbano;
- E. attrezzature ed aree destinate a verde per lo sport (VS): comprendono impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi, quali stadi, palestre, piscine all'aperto e coperte, campi per corse ed attività agonistiche, i servizi attinenti agli impianti, sale di riunione, bar, attrezzature di ristoro e sedi di società od associazioni sportive;
- F. parcheggi pubblici (P): devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana; sono aree o costruzioni adibite al parcheggio di veicoli, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap, ecc.). I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso e scoperti, senza costruzioni interrato sottostanti, devono prevedere un'adeguata piantumazione e la realizzazione di spazi verdi nella misura minima del 10% del totale dell'area. Nelle aree individuate dall'Azzonamento come parcheggi pubblici possono sempre essere ubicate strutture interrato pluripiano; tali strutture potranno essere realizzate anche da soggetti privati, in accordo convenzionale con l'Amministrazione comunale, per la regolamentazione dell'uso e delle relative tariffe.

**22.3.** L'utilizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico è regolata dalle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) le aree computabili ai fini del soddisfacimento delle esigenze secondo i parametri minimi considerati (standards) sono quelle già di proprietà o nella disponibilità pubblica, o quelle per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o l'assoggettamento a servitù o convenzionamento di uso pubblico; nelle

aree per attrezzature religiose e di culto la servitù di uso pubblico si considera soddisfatta in relazione all'attività d'interesse comune svolta dagli Enti ecclesiastici in adempimento ai propri fini istituzionali;

- b) le destinazioni previste con apposito simbolo nelle planimetrie di Variante generale sono indicative, con esclusione delle aree per attrezzature religiose e di culto, per le quali la destinazione è vincolante;
- c) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati ad intervento diretto, fatto salvo quanto previsto al successivo punto e., nel rispetto dei seguenti indici:
  - $D_f = 2,5 \text{ mc/mq}$
  - $R_c = 30\%$
  - $H = m 12,50$ , o comunque non superiore all'esistente
  - Distanze = vedi art. 4.

Al comparto scolastico dell'Istituto della Sacra Famiglia di Comonte è assegnata una volumetria aggiuntiva, rispetto alla situazione risultante allo stato di fatto, pari a mc 8.000; l'intervento dovrà comunque rispettare i restanti indici sopraindicati;

- d) per comprovate esigenze connesse alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione d'impianti tecnologici o connessi alla realizzazione di opere di adeguamento a norme di legge, è ammesso un ampliamento non ripetibile del 20% dei volumi esistenti alla data di adozione della Variante generale al PRG; tale ampliamento è ammesso anche nel caso in cui il volume esistente o quello di progetto portino ad un indice fondiario superiore a quello previsto al presente articolo. La presente norma non è applicabile all'Istituto della Sacra Famiglia di Comonte, stante la nuova disponibilità volumetrica sopra assegnata;
- e) l'Azzonamento prevede per specifiche situazioni, di rilievo almeno urbano, il ricorso al Piano attuativo; il Piano, che potrà essere d'iniziativa pubblica o privata concertata, dovrà definire i seguenti elementi:
  - la ripartizione esatta delle destinazioni funzionali, laddove la Variante generale prevede la compresenza di più attrezzature;
  - le caratteristiche planivolumetriche degli edifici e le sistemazioni delle aree libere;
  - i tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
  - gli enti e gli operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
  - la rete pedonale e veicolare d'accesso alle attrezzature;
  - il dimensionamento planivolumetrico degli insediamenti, avendo come riferimento i parametri definiti al precedente punto c;
- f) l'area posta in località Cassinone, individuata in sede di Azzonamento con l'aggiuntivo cartiglio specificativo "R", è destinata a residenza assistita. Nella stessa saranno realizzabili alloggi per persone anziane, non necessariamente disabili, che necessitano di un appartamento in comunità, in cui sia garantita un'assistenza di tipo sanitario e sociale, ma che non abbia le mere caratteristiche di ricovero per anziani e lungo-degenti. L'intervento è subordinato:
  - alla contestuale realizzazione del parcheggio pubblico posto a nord dell'area e a valle della ex scuola comunale;
  - alla sottoscrizione di apposita Convenzione fra il promotore ed il Comune, per la regolamentazione delle modalità di utilizzo e di gestione, privata di uso pubblico, dell'attrezzatura.

All'operazione, soggetta a semplice Provvedimento abilitativo convenzionato, sono assegnati i seguenti parametri edificatori:

- volume edificabile:  $1,00 \text{ mc/mq}$
- altezza massima:  $7,50 \text{ m}$
- rapporto di copertura:  $35\%$

→ quota minima di area a verde: 50% dell'area totale.

- 22.4.** L'approvazione con delibera di Consiglio comunale del progetto di un'opera pubblica o di pubblico interesse, o del Piano attuativo, può costituire deroga o Variante allo strumento urbanistico ed alle presenti Norme.
- 22.5.** Gli interventi sulle aree per attrezzature ed impianti d'interesse comunale ricadenti nel perimetro del Parco del Serio sono soggetti al rispetto delle previsioni e prescrizioni dettate nel merito dal relativo Piano territoriale di coordinamento.

## Art. 23 - Aree per attrezzature ed impianti d'interesse generale

**23.1.** La Variante generale al PRG individua gli ambiti territoriali e le singole aree attualmente destinate o da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico d'interesse generale, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 1/2001, sia in sede di Azzonamento, sia in apposito elaborato grafico denominato "Piano dei servizi". Tale elaborato, nonché le previsioni ed i vincoli in esso contenuti, sono elemento costitutivo della Variante generale.

**23.2.** Sono considerate attrezzature per servizi pubblici d'interesse generale quelle finalizzate alle seguenti destinazioni:

- A. attrezzature per l'istruzione superiore (F1): comprendono scuole di vario tipo e le attrezzature connesse; sono localizzate per singoli impianti, comprendenti gli edifici principali ed accessori, nonché le aree attrezzate di pertinenza;
- B. attrezzature ospedaliere (F2): comprendono le aree e le strutture del complesso ospedaliero, la cui regolamentazione fa capo, oltre che al presente strumento urbanistico, alla legislazione nazionale e regionale di merito;
- C. aree verdi attrezzate a parco urbano e territoriale (F3): comprendono le due vaste aree poste a cavallo del fiume Serio già attrezzate a parco, denominate Oasi verde 1 e 2, nonché le relative espansioni. Le stesse, al fine di aumentarne il grado di efficienza e fruibilità, saranno collegate da una passerella pedonale; il progetto relativo viene predisposto dall'Amministrazione comunale, che ne cura altresì la realizzazione nell'ambito della propria programmazione delle opere pubbliche;
- D. attrezzature per impianti tecnologici (F4): comprendono le aree e le attrezzature destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti pubblici, o di pubblico interesse, di carattere tecnologico relativi agli impianti dell'acquedotto, gas, fognatura, depurazione, telefonia, elettricità, nonché i presidi ed i centri di lavoro per la manutenzione degli stessi. Nelle stesse sono ammesse le attrezzature al servizio del personale addetto agli uffici strettamente inerenti le funzioni svolte;
- E. impianti sportivi privati (F5): comprendono gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti gestiti direttamente da soggetti o società privati; l'utilizzo degli stessi potrà essere convenzionato con l'Amministrazione comunale;
- F. attrezzature al servizio del Polo fieristico (F6): all'interno del vasto comparto a destinazione pubblica (per attrezzature d'interesse comune e verde attrezzato) posto a nord di corso Roma e confinante con la nuova Fiera in Comune di Bergamo, è prevista la possibilità d'insediare un nuovo complesso per attrezzature da porre al servizio dello stesso polo fieristico. Tali attrezzature, definite zone F6, possono comprendere:
  - spazi espositivi
  - strutture ricettive ed alberghiere
  - centri congressi
  - attrezzature sportive coperte e scoperte
  - parcheggi fuori terra o interrati.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di specifico Piano attuativo unitario, d'iniziativa pubblica o privata concertata, esteso all'intera zona come perimetrata sulla tavola di Azzonamento. L'area utilizzabile per la zona F6, la cui individuazione grafica operata in sede di Azzonamento è puramente grafica, non può in ogni caso eccedere la metà dell'intero ambito assoggettato a Piano attuativo. Il Piano, redatto in base ai criteri stabiliti al successivo articolo 23.3.d, dovrà rispettare gli indici edificatori indicati al punto b. dell'articolo stesso, abbattendo la densità fondiaria (Df) da mc/mq 2,5 a mc/mq 1,5. In caso diverso dovrà essere pro-

mosso in Variante allo strumento urbanistico vigente. L'attuazione del Piano, che potrà essere demandata ad operatori privati, dovrà essere regolamentata da apposita convenzione, attraverso la quale verranno stabiliti gli obblighi e gli impegni che faranno rispettivamente capo all'Amministrazione comunale od agli altri soggetti attuatori. In relazione alla previsione F6 si precisa che:

- l'intera operazione urbanistica è perimetrata come Piano attuativo e deve quindi essere considerata unitaria; conseguentemente tutti i proprietari coinvolti godono degli stessi diritti-doveri, in termini di perequazione urbanistica. L'edificabilità di zona (come i connessi obblighi convenzionali sulla cessione delle aree per attrezzature pubbliche, sulla realizzazione delle infrastrutture necessarie ...) andrà ripartita fra tutti i proprietari in base alle quote di partecipazione millesimali che il Piano attuativo (d'iniziativa pubblica, privata o concertata) definirà, in funzione dell'estensione fondiaria della proprietà di ciascun partecipante;
- l'edificabilità di zona deve essere calcolata sul 50% dell'area perimetrata come Piano attuativo unitario, stante che la restante quota deve prescrittivamente essere destinata a verde pubblico variamente attrezzato;
- la conformazione ed ubicazione degli edifici dovranno essere definite dal Piano attuativo, ferma restando la prescrizione della quota precedentemente indicata che deve prescrittivamente essere destinata a verde; il "bollo" campito con rigatura azzurra sulla tavola di Azzonamento è puramente simbolico e non determina alcuna ricaduta localizzativa di carattere prescrittivo.

**23.3.** L'utilizzazione delle attrezzature è regolata dalle seguenti prescrizioni specifiche:

- a) le aree computabili ai fini del soddisfacimento delle esigenze secondo i parametri minimi considerati (standards) sono quelle già di proprietà o disponibilità pubblica, o quelle per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale o l'assoggettamento a servitù o convenzionamento di uso pubblico;
- b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati con intervento diretto, fatto salvo quanto previsto al successivo punto d, nel rispetto dei seguenti indici:
  - $D_f = 2,5 \text{ mc/mq}$
  - $R_c = 30\%$
  - $H = \text{m } 12,50$ , o comunque non superiore all'esistente;
  - Distanze = vedi art. 4;
- c) per comprovate esigenze connesse alla realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione d'impianti tecnologici o connessi alla realizzazione di opere di adeguamento a norme di legge, è ammesso un ampliamento non ripetibile del 20% dei volumi esistenti alla data di adozione della Variante generale al PRG; tale ampliamento è ammesso anche nel caso in cui il volume esistente o quello di progetto portino ad un indice fondiario superiore a quello previsto al presente articolo;
- d) eventuali Piani esecutivi previsti per l'attuazione degli interventi dovranno definire i seguenti elementi:
  - le caratteristiche planivolumetriche degli edifici e le sistemazioni delle aree libere;
  - i tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
  - gli enti e gli operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
  - la rete pedonale e veicolare d'accesso alle attrezzature;
  - la ripartizione esatta delle destinazioni funzionali, laddove la Variante generale prevede la compresenza di più attrezzature;
  - il dimensionamento planivolumetrico degli insediamenti, avendo come riferimento i parametri definiti al precedente punto b);

- e) per il complesso della SEB - Scuola Edile Bergamasca srl, individuato sulla planimetria di Azionamento con il cartiglio "SE", sono ammessi i seguenti indici edificatori:
- $Df = 2,5 \text{ mc/mq}$
  - $Rc = 50\%$
  - $H = 12,50 \text{ m}$ ; per gli edifici funzionali all'attività didattica è ammesso il raggiungimento di  $m 14,50$ ;
  - Distanze = vedi art. 4.

**23.4.** L'approvazione con delibera di Consiglio comunale del progetto definitivo di un'opera pubblica o di pubblico interesse, o del Piano attuativo, può costituire deroga o Variante allo strumento urbanistico ed alle presenti Norme.

**23.5.** Gli interventi sulle aree per attrezzature ed impianti d'interesse generale ricadenti nel perimetro del Parco del Serio sono soggetti al rispetto delle previsioni e prescrizioni dettate nel merito dal relativo Piano territoriale di coordinamento.

## Art. 24 - Zone residenziali: disposizioni generali

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/03/2009 e n. 17 del 28/03/2011)

**24.1.** Le zone che sulla base delle analisi preliminari, delle classificazioni in essere nello strumento urbanistico previgente e delle previsioni progettuali di Variante generale risultano classificate o classificabili residenziali sono articolate in:

- centro storico - A1
- complessi o edifici di valore storico ambientale esterni al centro storico - A2
- ad impianto urbanistico definito - B1
- ad impianto urbanistico definito - B1bis
- di trasformazione urbanistica - B2
- di nuovo impianto in corso d'attuazione - C1
- di nuovo impianto - C2.

**24.2.** Destinazioni d'uso: in tutte le presenti zone la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). È possibile prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% del volume esistente od autorizzato. Sono esclusi dalla limitazione del 30%:

- i locali utilizzati, o sfitti, già adibiti ad attività commerciali e comunque entro i limiti già autorizzati alla data di adozione della Variante generale 2004 al PRG (15 gennaio 2005);
- i locali adibiti a servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Nei casi di cui sopra l'Amministrazione comunale si riserva, comunque di autorizzare l'attività superiore al 30%, a suo insindacabile giudizio, dopo aver valutato la compatibilità dell'insediamento rispetto all'impatto ambientale, all'accessibilità, alla viabilità ed alla sosta.

Non sono ammesse le destinazioni produttiva (P), terziario ricettiva (TR), per attrezzature a servizio dell'utenza automobilistica (UA), parcheggi privati a pagamento fuori terra o interrati (PPP), agricola (A).

In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni non residenziali in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

*All'interno delle zone classificate come "centro storico-A1", non è ammesso insediare, nell'ambito delle categorie artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C), in quanto incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e di qualificazione ambientale delle aree di centro storico, le seguenti attività:*

- *esercizi artigianali che trattano materiali da recupero e di scarto rottami;*
- *carrozzerie ed auto-officine per la riparazione di auto, elettrauto, tappezzerie auto, installazione autoradio, riparazione gomme, autolavaggi, autorimesse e depositi di materiale di ricambio;*
- *laboratori di riparazione e montaggio di macchine industriali e di motori e componenti elettromeccanici ed industriali;*
- *carpenterie metalliche e falegnamerie;*
- *commercio all'ingrosso;*
- *depositi e magazzini non funzionalmente collegati con esercizi esistenti nella stessa zona, anche se appartenenti al medesimo titolare;*
- *sale giochi;*
- *attività che commercializzano prodotti per l'edilizia, pavimenti, rivestimenti, legnami e laminati, materiali ferrosi;*
- *sexy shop ed esercizi similari;*
- *esercizi che commercializzano materie prime tessili, prodotti chimici e quant'altro riferibile all'industria;*

- attività finalizzate alla vendita di macchine, attrezzature ed articoli per l'industria, per il commercio, l'agricoltura e l'artigianato;
- attività di vendita al dettaglio e di somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici posizionati in appositi locali;
- Attività di phone-center, internet- point e money transfer.

Sono altresì dichiarate incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-ambientale e di qualificazione delle aree ricomprese nel centro storico, le attività di somministrazione di alimenti e bevande in cui sia prevalente l'attività di spettacolo ai sensi degli artt. 68 e 80 del TULPS (discoteche, sale da ballo e similari).

E' vietato inoltre, l'esercizio del commercio su aree pubbliche in forma itinerante, ad esclusione dei mercati e degli eventi autorizzati.

Al fine della riqualificazione del tessuto urbano e commerciale nel centro storico è incentivato l'insediamento di nuove attività commerciali o artigianali quali:

- sartorie, maglierie;
- laboratori orafi;
- gelaterie artigianali;
- calzolai;
- somministrazione di alimenti e bevande tipici locali e regionali;
- pasticci, raviolifici;
- negozi di cornici ed antiquariato;
- negozi di vendita tessuti e ricami;
- laboratori per la produzione e la vendita di ceramiche artistiche;
- negozi di numismatica;
- negozi di modellismo;
- negozi di articoli religiosi;
- legatorie;
- negozi di arredi sacri;
- librerie;
- sale espositive;
- attività di interesse collettivo.

Inoltre, all'interno delle zone classificate come "centro storico-A1", sono ammesse previo accertamento di compatibilità da parte di apposito collegio, le seguenti attività:

- laboratori per la riparazione di cicli e motoveicoli in genere;
- piccoli laboratori di falegnameria artigianale;
- lavanderie "self service" o a gettone;
- attività artigianali di cottura e preparazione di alimenti, esercitate anche come attività accessoria rispetto alla prevalente, diverse da quelle tradizionali regionali;
- distributori automatici che occupino suolo pubblico o suolo privato gravato da servitù di uso pubblico;
- negozi di ferramenta pavimenti e rivestimenti;
- eventuali ulteriori attività non previste dall'elenco, ma che potrebbero essere invasive del tessuto socio-economico e del contesto storico.

Il Collegio di cui sopra, costituito da:

- dirigente del settore edilizia ed urbanistica
- dirigente del settore commercio
- dirigente degli affari legali

verificherà la compatibilità secondo la sussistenza dei seguenti criteri:

- a) adeguata valorizzazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio in cui si insediano o degli edifici circostanti rispetto al valore storico-artistico o tipologico;
- b) adeguato stato di urbanizzazione dell'area, con particolare riferimento alla presenza di parcheggi in prossimità e della relativa viabilità circostante;
- c) compatibilità della tipologia del processo produttivo dell'attività con il contesto circostante;



*d) verifica dell'espressione delle tipicità locali, al fine di valorizzarne le caratteristiche merceologiche ed artigianali;  
ed esprimerà, sulla richiesta, formale parere favorevole.  
La valutazione favorevole di compatibilità, da parte del preposto Collegio, costituisce elemento essenziale e pregiudiziale prima della presentazione della denuncia dell'esercizio delle attività o della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).*

- 24.3.** Parcheeggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra.
- 24.4.** Opere di fognatura: tutti gli interventi, con esclusione della manutenzione ordinaria, dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura.  
Si rammentano in proposito le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art. 36 della LR 62/85 ed all'art. 31 della L. 1150/92 e successive modifiche ed integrazioni.  
I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento secondo i PRRA e il DLgs 152/99.
- 24.5.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl.
- 24.6.** Impatto acustico: tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico.  
Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti nella Delibera della Giunta regionale n. VII/8313 dell'8 marzo 2002, pubblicata sul BURL serie ordinaria del 18 marzo 2002.

## Art. 25 - Centro storico - A1

**25.1.** Sono classificati tali, con riferimento alla cartografia IGM 1889 (prima levata), gli ambiti del territorio comunale portatori di valori storico artistico ambientali.

**25.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.

**25.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo.

Interventi diversi dai medesimi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo promosso ai sensi dell'art. 3.1 della LR 19/92 e della LR 23/97.

**25.4.** Interventi ammessi: al fine di definire per ciascun edificio ricompreso in zona A1 le possibilità d'intervento ammesse, la Variante generale fa propria, per quanto di competenza, l'Indagine sul patrimonio edilizio allegata all Variante 4 al PRG, approvata con Deliberazione della Giunta regionale n. 33255 del 12 dicembre 1997.

Nella valutazione dei progetti relativi a edifici ricadenti in zona A la Commissione edilizia dovrà considerare, ancorchè in termini non vincolanti, quanto riportato nell'Indagine medesima.

Gli interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici.

Gli interventi ammessi, evidenziati sulla tav. 15 di Variante generale, sono così definiti:

### 25.4.1. Restauro

Comprende gli interventi di cui alle lettere a-b-c- dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

L'intervento è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare sono ammessi:

- le opere tendenti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'edificio ed eliminando tutte le aggiunte e le modifiche che ne deturpano i caratteri storico-architettonici e storico-ambientali;
- la conservazione, ove esistente, della muratura "faccia a vista" in pietra, con eventuale ripresa dei giunti di malta da attuarsi con malta di composizione e granulometria il più possibile simile a quella originaria; la conservazione degli intonaci esistenti e l'eventuale loro riparazione o sostituzione con intonaco di calce (vietati gli intonaci plastici e cementizi); sono vietati i serramenti in alluminio, tapparelle, persiane, cementegole, e comunque materiali e tecnologie non compatibili;
- la conservazione delle strutture murarie portanti esterne ed interne, delle strutture lignee interne (solai, strutture di copertura, scale, ecc.) ed esterne (balconi, ballatoi, scale, ecc.), delle finiture (intonaci, tinteggiature, serramenti, ecc.), degli elementi decorativi (cornici di finestre, spalle di porte, soffitti, pavimenti, ecc.), degli spazi aperti (logge, porticati, cortili, ecc.);
- il consolidamento, la sostituzione, il rinnovo di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, murature, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc.) e soltanto in caso di comprovata necessità statica. Tutte le strutture lignee (solai d'interpiano, solai di copertura, ballatoi, scale, ecc.), laddove è necessaria la sostituzione, devono essere ricostruite alla stessa quota ed in legno;

- la realizzazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari soltanto se compatibili con il rispetto e la salvaguardia delle strutture portanti (murature, solai, scale, ecc.), dell'articolazione distributiva interna ed in generale degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti e comunque senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma. Gli impianti tecnici (linee elettriche, telefoniche e simili) possono essere mantenuti o realizzati ex novo a vista, purchè a norma.

#### 25.4.2. Risanamento conservativo

Comprende gli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano ed, in particolare, delle caratteristiche peculiari del centro storico.

Tramite detti interventi è possibile conseguire: la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi; il ripristino di parti alterate; l'eliminazione di aggiunte degradanti; il consolidamento delle strutture dell'edificio; il miglioramento delle condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Va perseguito lo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni d'igiene e salubrità.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici della preesistenza senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie.

A titolo esemplificativo sono considerati interventi di risanamento conservativo:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino tipologico mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
  - interventi atti a ripristinare od a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione, delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia originale dell'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti precedenti.

#### 25.4.3. Ristrutturazione conservativa

Comprende gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d, con le limitazioni sottodescritte, dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

L'intervento deve tendere alla conservazione delle strutture murarie esterne.

Sono ammessi:

- la modifica, ancorchè limitata, delle aperture, in coerenza con le trasformazioni in-

- terne, nel rispetto valorizzativo della composizione originaria dei prospetti;
- il rifacimento delle coperture, al fine di migliorarne l'inserimento estetico ambientale;
- le trasformazioni tipologico-distributive interne;
- il rinnovo degli impianti;
- la sostituzione delle strutture portanti, purchè fatiscenti, con materiali diversi dagli originali;
- la demolizione e ricostruzione di singole parti dell'edificio, anche strutturali, fortemente degradate, senza modifica alla sagoma planivolumetrica;
- la demolizione, non ricostitutiva, delle superfetazioni interne ed esterne prive di valore storico-ambientale.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione integrale.

#### 25.4.4. Ristrutturazione edilizia

Comprende gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Essa in particolare comprende:

- le modifiche tipologiche delle unità immobiliari;
- la modifica o la sostituzione dei collegamenti verticali od orizzontali comuni;
- la modifica o la sostituzione di elementi strutturali;
- l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
- la modifica valorizzativa dei prospetti interni ed esterni.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e caratterizzazione architettonico-ambientale dell'edificio preesistente sono ammessi solo in presenza di reali e documentate, con apposita perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, ragioni di compromissione statica della struttura dell'edificio medesimo.

Relativamente agli edifici individuati sulla tav. 15 con i cartigli n. 117 e n. 118, con sovrapposto un asterisco, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione, purchè il nuovo organismo abbia caratteristiche fedeli, per planivolumetria ed aspetto architettonico-ambientale, al preesistente.

#### 25.4.5. Demolizione

Gli edifici e le strutture contrassegnate da apposito segno grafico sono soggetti a demolizione obbligatoria.

L'intervento, rivolto all'eliminazione di superfetazioni o volumetrie in contrasto con l'ambiente, è motivato da inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica.

Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti con carattere precario in contrasto con l'ambiente (tettoie, ripostigli, ecc.), anche se non specificatamente individuati sulla tav. 15 di Variante generale.

Per demolizioni che interessano solo parte di un edificio la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia. Tutti i progetti edilizi, anche di semplice manutenzione, dovranno obbligatoriamente individuare gli elementi, di proprietà del richiedente, definiti in contrasto con l'impianto urbano o con il carattere dell'edificio stesso ed assoggettati a demolizione obbligatoria; sarà facoltà del Responsabile del Settore tecnico, previo parere della Commissione edilizia, imporne la rimozione, anche in relazione alle dimensioni ed alla qualità dell'intervento richiesto.

Sui manufatti ricompresi nel presente intervento sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a-b dell'art. 3 -comma 1 - del DPR 380/2001.

**25.5.** Altre indicazioni d'intervento

25.5.1. Nella definizione degli interventi occorre riferirsi, ancorchè in subordine rispetto a quanto sopra determinato, ai contenuti dell'Allegato "A" (fascicolo 2) alla deliberazione della Giunta regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998 (Attuazione della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23), pubblicata sul BURL il 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

25.5.2. La Commissione edilizia, integrata con l'esperto in materia ambientale, potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

25.5.3. Le possibilità d'intervento relative a strutture edilizie o superfetazioni eventualmente non riportate o non correttamente individuate sulla tav. 15, sono stabilite dalla Commissione edilizia, integrata con l'esperto in materia ambientale, che si esprime sulla base di criteri di analogia, comparando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

## **Art. 26 - Complessi o edifici di valore storico-ambientale esterni al centro storico - A2**

- 26.1.** Si riferiscono a edifici sparsi o complessi unitari, esterni al centro storico come definito al precedente articolo, risultanti esistenti dalla cartografia IGM 1889 (prima levata) e dotati di significativo valore storico ambientale.
- 26.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.
- 26.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo.  
Interventi diversi dai medesimi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo, promosso ai sensi dell'art. 3.1 della LR 19/92 e della LR 23/97.
- 26.4.** Interventi ammessi: sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione conservativa" definiti al precedente art. 25.4.3, che s'intende qui richiamato integralmente.  
Gli interventi stessi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici.
- 26.5.** Altre indicazioni d'intervento: l'organismo, o la Commissione preposta, potranno fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.
- 26.6.** Prescrizioni specifiche: nei lotti individuati con asterisco, il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di recupero edilizio, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti.

## **Art. 27 - Zone residenziali ad impianto urbanistico definito - B1**

- 27.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.
- 27.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.
- 27.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.
- 27.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.  
È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.
- 27.5.** Indici edificatori:  
→ Df = 1,5 mc/mq  
→ H = 9,00 m  
→ Rc = 30%  
→ Distanze = vedi art. 4.
- 27.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inediticati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione della Variante generale, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.
- 27.7.** Autorimesse interraste: nell'ambito delle aree scoperte potranno essere costruite autorimesse interraste.  
Sono considerate tali anche le strutture affioranti dal piano circostante per non più di m 1,20, al lordo dello strato di terra di coltivo; le stesse potranno essere edificate a confine e non essere considerate nella verifica delle distanze, purchè il solaio di copertura consenta la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.  
Come già previsto dal precedente art. 4.2, le autorimesse interraste dovranno essere realizzate in arretramento dal ciglio stradale di almeno m 3,00.
- 27.8.** Parcheggi privati: sono individuate con specifica simbologia le aree che, all'interno delle presenti zone, sono destinate a parcheggio privato. Tali aree, confermate allo stato di fatto, sono inediticabili e non computabili ai fini dell'edificabilità di zona; sulle stesse sono ammessi solo interventi finalizzati alla relativa funzionalità.
- 27.9.** Verde privato: sono individuate con specifica simbologia le aree che, all'interno delle presenti zone, sono destinate a verde privato. Tali aree, inediticabili e non computabili ai fini edificatori, dovranno essere progettate e compiutamente sistemate perseguendo la valorizzazione ambientale dell'edificio, o del complesso di edifici, cui si riferiscono.
- 27.10.** Prescrizioni specifiche: nei lotti individuati con asterisco, il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Conven-

zione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti.



## Art. 27bis - Zone residenziali ad impianto urbanistico definito - B1bis

**27bis.1.** Comprendono lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.

**27bis.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.

**27bis.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**27bis.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

**27bis.5.** Parametri edificatori

Per tutte le operazioni urbanistiche sottoelencate andranno rispettati i seguenti parametri di carattere generale:

→ Rc = 30%

→ Distanze = vedi art. 4.

Per le singole operazioni valgono altresì i parametri edificatori e le prescrizioni di seguito specificati:

1. operazione urbanistica B1bis/1

→ volume definito = 500 mc

→ H = 7,50 m;

2. operazione urbanistica B1bis/2

→ volume definito = 600 mc

→ H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

3. operazione urbanistica B1bis/3

→ volume definito = 1.000 mc

→ H = 6,50 m;

5. operazione urbanistica B1bis/5

→ volume definito = 2.500 mc

→ H = 6,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

6. operazione urbanistica B1bis/6

→ volume definito = 1.256 mc

→ H = 7,50 m;

7. operazione urbanistica B1bis/7

→ volume definito = 800 mc

→ H = 6,50 m.

Prescrizione specifica: le nuove strutture edilizie dovranno essere posizionate il più distante possibile dalla sottostante cascina Misericordia;

8. operazione urbanistica B1bis/8

→ volume definito = 500 mc

→ H = 7,50 m;

9. operazione urbanistica B1bis/9

→ volume definito = 1.000 mc

→ H = 6,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

10. operazione urbanistica B1bis/10

→ volume definito = 800 mc

→ H = 6,50 m;

11. operazione urbanistica B1bis/11

→ volume definito = 500 mc

→ H = 6,50 m;

12. operazione urbanistica B1bis/12

→ volume definito = 700 mc

→ H = 7,50 m;

13. operazione urbanistica B1bis/13

→ volume definito = 600 mc

→ H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

14. operazione urbanistica B1bis/14

→ volume definito = 1.000 mc

→ H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

15. operazione urbanistica B1bis/15

→ volume definito = 1.000 mc

→ H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il volume è assegnato in aggiunta a quello già esistente nell'ambito del lotto;

16. operazione urbanistica B1bis/16

→ volume definito = 500 mc

→ H = 6,50 m.

Prescrizione specifica: l'intervento è subordinato all'approvazione di specifica Variante al PTC del Serio;

17. operazione urbanistica B1bis/17

- volume definito = 500 mc
- H = 6,50 m;

18. operazione urbanistica B1bis/18

- volume definito = 500 mc
- H = 7,50 m;

19. operazione urbanistica B1bis/19

- volume definito = 2.000 mc
- H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree pubbliche per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede sarà definita, con apposita Convenzione, la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

20. operazione urbanistica B1bis/20

- volume definito = 500 mc
- H = 7,50 m.

Prescrizione specifica: il volume è assegnato in aggiunta a quello già esistente nell'ambito del lotto;

21. operazione urbanistica B1.bis/21

- volume definito = 950 mc
- H = 9,00 m

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime delle aree per attrezzature od infrastrutture pubbliche ricadenti nella proprietà. In tale sede saranno definite, con apposita Convenzione, le modalità della cessione e della realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, da assumere a carico dell'attuatore in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti;

22. operazione urbanistica B1.bis/22

- volume definito = 4.485 mc
- H = 9,00 m
- Rc = 40% (da calcolare sull'intero lotto al lordo dell'area a parcheggio pubblico)

Prescrizione specifica: il rilascio del Provvedimento abilitativo relativo all'intervento edificatorio è subordinato alla cessione gratuita al Comune del sedime dell'area per verde pubblico posta in via Brenta e dell'area per parcheggio pubblico posta in via Nullo, rispettivamente individuate sulla planimetria di Azonamento con i cartigli "V/B1bis.22" e "P/B1bis.22". In tale sede saranno definite, con apposita Convenzione, le modalità della cessione e della realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti, da assumere a carico dell'attuatore in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti.

**27bis.6.** Autorimesse interrata: nell'ambito delle aree scoperte potranno essere costruite autorimesse interratae.

Sono considerate tali anche le strutture affioranti dal piano circostante per non più di m 1,20 al lordo dello strato di terra di coltivo; le stesse potranno essere edificate

a confine e non essere considerate nella verifica delle distanze, purchè il solaio di copertura consenta la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti. Come già previsto al precedente art. 4.2, le autorimesse interrate dovranno essere realizzate in arretramento dal ciglio stradale di almeno m 3,00.

## **Art. 28 - Zone residenziali di trasformazione urbanistica - B2**

**28.1.** Sono riferite alle zone connotate da situazioni funzionali non compatibili con l'ambito residenziale in cui sono collocate o caratterizzate da livelli di degrado che ne impongono una riqualificazione urbanistica complessiva.

**28.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.

**28.3.** Modalità attuative: Piano attuativo, secondo quanto specificato al precedente art. 11.

**28.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

Fermo restando che il Piano attuativo potrà proporre il mantenimento di edifici esistenti caratterizzati da elementi di qualità architettonica o tipologica, in regime transitorio sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a-b dell'art. 3 - comma 1 - del DPR citato.

**28.5.** Indici edificatori:

- V = predefinito come da tabella allegata
- H = vedi tabella allegata
- Rc = 30%
- Distanze = vedi art. 4.

**28.6.** Standards urbanistici: fermo restando quanto determinato nel merito dai precedenti articoli 6 e 11, in sede di Piano attuativo dovranno essere obbligatoriamente localizzati, qualora previsti, gli standards di cui alla tabella allegata.

**28.7.** Prescrizioni specifiche: nella progettazione dei sottoelencati Piani attuativi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

- B2/5: prevedere una redistribuzione dell'area a verde pubblico rispetto a quanto individuato in sede di Azzonamento, creando una fascia verde alberata con essenze sempreverdi ad alto fusto a protezione della nuova zona residenziale dalla ferrovia e dalla zona industriale vicina;
- B2/8: inserire una fascia verde alberata con essenze sempreverdi a protezione della nuova zona residenziale dalla ferrovia;
- B2/9: inserire una fascia verde alberata con essenze sempreverdi a protezione della nuova zona residenziale dalla ferrovia;
- B2/10: inserire una fascia verde alberata con essenze sempreverdi a protezione della nuova zona residenziale dalla ferrovia;
- B2/12: inserire una fascia verde alberata con essenze sempreverdi a protezione della nuova zona residenziale dalla ferrovia;
- B2/16: inserire una fascia verde verso nord a protezione della nuova zona residenziale dalla zona industriale posta a nord;
- B2/20:
  - il volume di PA non potrà eccedere quello effettivamente esistente allo stato di fatto, da dimostrarsi mediante specifico rilievo planialtimetrico, accompagnato da perizia asseverata del tecnico progettista; in ogni caso la volumetria massima di PA non potrà eccedere i mc 7.500;
  - in sede di progetto si dovrà prevedere l'arretramento dei nuovi corpi di fabbrica, al fine di adeguare il calibro stradale di via Paderno e di realizzare un marciapiedi lungo la stessa via Paderno e la via Garibaldi;

- i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con caratteristiche "ambientate", in armonia con il finitimo Centro storico.

**ZONE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - B2**

cartiglio	superficie edificabile (1) mq	volume predefinito mc	altezza max m	standards di competenza		Azzonamento tav.
				verde mq	parcheggi mq	
B2/1	1.106	2.800	10,50	-	-	14.2
B2/2	2.727	6.800	10,50	-	-	14.2
B2/3	10.168	15.300	12,50	-	-	14.2
B2/4	5.579	8.400	12,50	1.012	887	14.2
B2/5 (3)	9.311	14.000	12,50	8.014	-	14.2
B2/6	1.963	4.900	7,50	-	-	14.2
B2/7	2.523	6.300	12,50	-	-	14.3
B2/8 (3)	2.134	5.300	12,50	-	-	14.3
B2/9 (3)	1.744	4.400	10,50	-	-	14.3
B2/10 (3)	3.788	9.300	10,50	-	-	14.3
B2/11	884	1.226	8,60	-	-	14,3
B2/12 (3)	3.332	7.500	12,50	-	-	14,3
B2/13	2.179	4.200	8,50	-	-	14,6
B2/14	2.483	10.000	15,00	-	800 (2)	14,3
B2/15	9.089	13.850	7,50	3.062	-	14,6
B2/16	13.298	30.000	12,50	-	-	14,1
B2/17	3.370	5.000	7,50	-	500 (2)	14,6
B2/18	2.175	6.000	12,00	-	-	14,3
B2/19	10.397	11.000	7,50	5.155	-	14,1/3
B2/20 (3)	3.216	7.500	9,00	-	-	14,3
B2/21	4.060	8.000	9,00	-	-	14,3
<b>TOTALE</b>	<b>95.526</b>	<b>181.776</b>	-	<b>17.243</b>	<b>2.187</b>	-

NOTE:

(1) la superficie è misurata cartograficamente dalle tavole di Azzonamento; potrà risultare modificata a seguito dell'esatto rilievo topografico dell'area interessata dal Piano attuativo;

(2) standard minimo da localizzare;

(3) prescrizioni specifiche: vedi art. 28.7.

## **Art. 29 - Zone residenziali di nuovo impianto in corso d'attuazione - C1**

**29.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo vigente e convenzionato.

**29.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi vigenti, fino alla scadenza della convenzione urbanistica sottoscritta.

Modifiche alle destinazioni d'uso sono consentite nel rispetto dell'art. 24.2; nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori standards indotti; qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione, con l'esclusione delle aree a parcheggio, quantificate ai sensi dell'art. 11.

**29.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani devono essere verificate le seguenti casistiche:

- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine della convenzione;
- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano già ottemperato a quanto di pertinenza.

**29.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 29.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo vigente.



## **Art. 30 - Zone residenziali di nuovo impianto - C2**

**30.1.** Sono individuate le zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti organizzati.

**30.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 24.2.

**30.3.** Modalità attuative: Piano attuativo, secondo quanto specificato al precedente art. 11. Sugli edifici esistenti all'interno del perimetro di PA alla data d'adozione della Variante generale sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art. 3.1 commi a), b), c) del DPR 380/2001.

**30.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

**30.5.** Indici edificatori:

- V = predefinito come da tabella allegata
- H = vedi tabella allegata
- Rc = 30%
- Distanze = vedi art. 4.

**30.6.** Standards urbanistici: fermo restando quanto determinato nel merito dai precedenti articoli 6 e 11, in sede di Piano attuativo dovranno essere obbligatoriamente localizzati, qualora previsti, gli standards di cui alla tabella allegata.

**30.7.** Verde privato: nell'ambito della zona C2/4 è individuata una specifica area classificata a "verde privato", da destinare a pertinenza delle previste edificazioni. La stessa, la cui funzione è anche quella di filtro dalla viabilità esistente, dovrà essere progettata in correlazione valorizzativa dell'impianto planivolumetrico di Piano attuativo.

**30.8.** Prescrizioni specifiche

3. La Convenzione relativa al comparto attuativo contraddistinto dal cartiglio "C2/1" dovrà prevedere che il promotore dell'intervento si faccia carico:
  - a) della progettazione e realizzazione, a proprie integrali cure e spese, delle opere di urbanizzazione primaria di competenza;
  - b) è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere al Promotore la progettazione esecutiva della scuola elementare, da localizzare all'interno del comparto stesso e delle relative aree di pertinenza; la scuola sarà costituita da due sezioni didattiche, oltre che dai servizi d'ordine generale (aule tematiche, mensa, palestra, ...), fermo restando che l'onere complessivo per il Promotore non potrà superare quanto previsto dall'art. 11, comma 7, delle Norme tecniche di attuazione.
4. Nel comparto contraddistinto dal cartiglio "C2/6" si prescrive d'inserire una fascia a verde lungo la via Brusaporto, considerato il traffico elevato, a protezione del futuro edificato residenziale.
5. Nel comparto contraddistinto dal cartiglio "C2/16" in via Comonte, si prescrive d'inserire una fascia verde alberata verso ovest, a protezione della nuova zona residenziale dalla finitima zona produttiva.

## ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO - C2

cartiglio	superficie edificabile (1) mq	volume predefinito mc	altezza max m	standards di competenza			Azzonamento tav.
				verde mq	parcheggi mq	altro mq	
C2/1	18.470	26.000	19,50	-	1.500 (2)	5.000 (2) (3)	14.1/2
C2/2-3	23.325	12.000	7,50	14.236	-	-	14.1
C2/4	9.169	10.200	7,50	890	382	-	14.2
C2/5	34.950	55.000	7,50	-	-	53.690 (6)	14.6
C2/6	6.225	6.200	7,50	2.541	1.466	-	14.7
C2/7	5.520	6.700	10,50	-	-	-	14.3
C2/8	6.242	7.000	10,50	3.419	594	-	14.3
C2/9	10.258	5.000 (4)	7,50	-	-	-	14.3
C2/10	soppressa						
C2/11	10.970	1.000 (5)	7,50	-	-	-	14.5
C2/12	19.637	20.000	7,50	4.229	-	-	14.5/6
C2/13	5.874	6.000	7,50	-	-	-	14.6
C2/14	9.179	9.650	7,50	1.411	-	-	14.6
C2/15	9.913	10.000	7,50	1.104	-	-	14.6
C2/16	8.529	10.300	10,50	-	-	-	14.4
C2/17	4.320	3.000	7,50	-	700	-	14.3/6
<b>TOTALE</b>	<b>182.581</b>	<b>188.050</b>	-	<b>27.830</b>	<b>4.642</b>	<b>58.690</b>	-

**NOTE:**

- (1) la superficie è misurata cartograficamente dalle tavole di Azzonamento; potrà risultare modificata a seguito dell'esatto rilievo topografico dell'area interessata dal Piano attuativo;
- (2) da localizzare in sede di progetto;
- (3) area per attrezzature scolastiche;
- (4) volume aggiuntivo rispetto all'esistente;
- (5) volume aggiuntivo rispetto all'esistente; l'utilizzo è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato;
- (6) l'area andrà suddivisa in termini esatti tra verde sportivo ed attrezzature scolastiche in sede di predisposizione di Piano attuativo.

## Art. 31 - Zone plurifunzionali: disposizioni generali

- 31.1.** Le zone che sulla base delle analisi preliminari, delle classificazioni in essere nello strumento urbanistico previgente e delle previsioni progettuali di Variante generale risultano classificate o classificabili come plurifunzionali sono ripartite in:
- ad impianto urbanistico predefinito - D1
  - di nuovo impianto in corso d'attuazione - D2
  - di nuovo impianto - D3
  - impianti per la lavorazione d'inerti - D4.
- 31.2.** Destinazioni d'uso: per ogni zona sono definite le destinazioni d'uso ammesse o compatibili, nonché le destinazioni incompatibili; le destinazioni compatibili, con particolare riferimento alla residenza di servizio, potranno essere realizzate solo contestualmente alle funzioni principali, o subordinatamente all'esistenza delle stesse.
- 31.3.** Parcheggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra.  
Ai soli fini della dotazione presente il volume da computare è definito moltiplicando per il coefficiente 4 la superficie lorda di pavimento complessiva dell'intervento.
- 31.4.** Opere di fognatura: tutti gli interventi, con esclusione della manutenzione ordinaria, dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura.  
Si rammentano in proposito le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art. 36 della LR 62/85 ed all'art. 31 della L. 1150/92 e successive modifiche ed integrazioni.  
I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento secondo i PRRA e il DLgs 152/99.
- 31.5.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl.
- 31.6.** Impatto acustico: tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico.  
Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti nella Delibera della Giunta regionale n. VII/8313 dell'8 marzo 2002, pubblicata sul BURL serie ordinaria del 18 marzo 2002.

## **Art. 32 - Zone plurifunzionali ad impianto urbanistico definito - D1**

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/03/2009)

- 32.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente produttiva e terziaria, come risultanti dalle analisi eseguite sulla situazione dello stato di fatto del territorio comunale.
- 32.2.** Destinazioni d'uso: sono confermate per ciascun insediamento o edificio le destinazioni in essere alla data di adozione della Variante generale.  
Non sono ammesse le destinazioni residenziali (R), salvo che per la quota definita destinazione complementare, per attrezzature a servizio dell'utenza automobilistica (AU), parcheggi privati a pagamento fuori terra o interrati (PPP), agricola (A).  
Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni produttive (P), terziario direzionali (T), terziario commerciali (C) e terziario ricettive (TR).  
Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori standards urbanistici indotti; qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione, con l'esclusione, in termini di principio, delle aree a parcheggio, quantificate ai sensi dell'art. 11.
- 32.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.
- 32.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.  
È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.
- 32.5.** Indici edificatori:  
→  $U_f = 1,20 \text{ mq/mq}$   
→  $H = 10,00 \text{ m}$   
→  $R_c = 60\%$   
→ Distanze = vedi art. 4.
- 32.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione della Variante generale, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.
- 32.7.** Parcheggi privati: almeno il 50% dei parcheggi privati, da individuare ai sensi del precedente articolo 31.3, dovrà essere collocato all'esterno delle recinzioni.
- 32.8.** Prescrizioni specifiche
1. La zona a "verde privato" individuata lungo via Basse è ineditabile, ma computabile ai fini edificatori; l'area deve essere correttamente piantumata. Il rilascio di qualsiasi Provvedimento abilitativo relativo al comparto, con esclusione della manutenzione ordinaria, è subordinato alla realizzazione, in aggiunta agli oneri dovuti, ed alla cessione gratuita del parcheggio pubblico posto lungo la via Grinetta.
  2. Nel comparto individuato sulla tav. 16 di Variante generale con il cartiglio D1/27 è consentito:
    - utilizzare ai fini del computo edificatorio la metà della fascia di rispetto autostradale, ferma restando l'inedificabilità della stessa;
    - prevedere un'altezza massima degli edifici di m 12,00.

3. È ammessa una SLP di mq 1.000 aggiuntiva rispetto a quella esistente. Qualsiasi intervento edilizio, con esclusione della manutenzione ordinaria, è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico pari al 10% della SLP esistente e di progetto. Il parcheggio, che dovrà essere collocato in fregio a via Grinetta, sarà realizzato in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti, in base ad apposita convenzione, che preveda altresì la cessione gratuita della relativa area di sedime.
4. È ammessa una SLP di mq 3.300 aggiuntiva rispetto a quella esistente. Qualsiasi intervento edilizio, con esclusione della manutenzione ordinaria, è subordinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico pari al 10% della SLP esistente e di progetto. Il parcheggio, che dovrà essere collocato in fregio a via Grinetta, sarà realizzato in aggiunta agli oneri di urbanizzazione dovuti, in base ad apposita convenzione, che preveda altresì la cessione gratuita della relativa area di sedime.
5. Il promotore dell'operazione dovrà farsi carico, per la porzione ricadente nella proprietà, sia della realizzazione del marciapiedi lungo le vie Nazionale e Kennedy, sia della cessione gratuita dell'area necessaria all'intervento stesso.

## **Art. 33 - Zone plurifunzionali di nuovo impianto in corso d'attuazione - D2**

(modifiche introdotte con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/03/2009)

**33.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo vigente e convenzionato.

**33.2.** Modalità attuative e destinazioni d'uso: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi vigenti, fino alla scadenza della convenzione urbanistica sottoscritta. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni produttive (P), terziario direzionali (T), terziario commerciali (C) e terziario ricettive (TR).

Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori standards urbanistici indotti; qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione, con l'esclusione, in termini di principio, delle aree a parcheggio, quantificate ai sensi dell'art. 11.

Non è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a pagamento fuori terra o interrati (PPP).

**33.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani devono essere verificate le seguenti casistiche:

- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione, in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine della convenzione;
- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano già ottemperato a quanto di pertinenza.

**33.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 33.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo vigente.

**33.5.** Prescrizioni specifiche

1. Al comparto attuativo denominato "ex Rumi", e individuato sulla tav. 16 di Variante generale con il cartiglio "D2/1", è assegnato un incremento di SLP a scopo commerciale di mq 2.000, da utilizzare unicamente all'interno del lotto che il PA vigente individua con la sigla "5s". L'utilizzo della SLP medesima è subordinato all'approvazione di specifica Variante al PA vigente. Il promotore della Variante, o suo avente causa, è tenuto al rispetto dell'art. 11.7 delle presenti NTA, applicato peraltro alla sola SLP aggiuntiva.

## Art. 34 - Zone plurifunzionali di nuovo impianto - D3

34.1. Sono individuate le zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti organizzati.

34.2. Destinazioni d'uso: per ogni nuovo insediamento sono individuate sulla tabella allegata le destinazioni ammesse cui possono essere collegate le relative destinazioni complementari; tutte le destinazioni non espressamente riportate devono intendersi vietate.

34.3. Modalità attuative: Piano attuativo, secondo quanto specificato al precedente art. 11.

34.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

34.5. Indici edificatori:

Slp = predefinita come da tabella allegata

H = vedi tabella allegata

Rc = 60%

Distanze = vedi art. 4.

34.6. Standards urbanistici: fermo restando quanto determinato nel merito dai precedenti articoli 6 e 11, in sede di Piano attuativo dovranno essere obbligatoriamente localizzati, qualora previsti, gli standards di cui alla seguente tabella.

### ZONE PLURIFUNZIONALI DI NUOVO IMPIANTO - D3

cartiglio	superficie edificabile (1) mq	SLP predefinita mq	altezza max m	standards di competenza		destinazione d'uso	Azzonamento tav.
				verde mq	parcheggi mq		
D3/1	29.108	30.000	16,50	-	-	terziario commerciale (C) terziario direzionale (T)	14.3
D3/2	soppressa						
D3/3	14.023	9.000	10,00	7.511	1.987	terziario direzionale (T) terziario ricettivo (TR) produttivo (P)	14.6/9
D3/4	1.692	- (2)	7,50	-	-	terziario ricettivo (TR)	14.7
<b>TOTALE</b>	<b>44.823</b>	<b>39.000</b>	-	<b>7.511</b>	<b>1.987</b>	-	-

NOTE:

(1) la superficie è misurata cartograficamente dalle tavole di Azzonamento; potrà risultare modificata a seguito dell'esatto rilievo topografico dell'area interessata dal Piano attuativo;

(2) è confermata la SLP esistente.

## **Art. 35 - Impianti per la lavorazione di inerti - D4**

- 35.1.** È individuato un ambito nel quale è in corso un'attività per la lavorazione di inerti.
- 35.2.** Destinazioni d'uso: è vietata ogni destinazione non strettamente legata all'attività produttiva in essere.  
Alla cessazione dell'attività stessa l'ambito dovrà essere recuperato ed assegnato alla destinazione agricola (A), ovvero a destinazione di riqualificazione ambientale, secondo quanto determinato nel merito dal PTC del Parco del Serio.
- 35.3.** Modalità d'intervento: intervento edilizio diretto.
- 35.4.** Interventi ammessi: sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 - commi 1a) e 1b) - del DPR 380/2001.
- 35.5.** Indici edificatori: a seguito della cessazione dell'attività in atto e dell'approvazione di specifico "Progetto di recupero" dell'area D4 (redatto in base alle indicazioni di merito dettate dal PTC del Parco del Serio, o dal discendente Piano di settore per il recupero delle aree degradate), si potrà prevedere l'utilizzo dei seguenti indici edificatori:
- $U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$ , con esclusione degli impianti tecnologici e tecnici scoperti legati all'attività, per i quali non sono determinate limitazioni
  - $H = 8,00 \text{ m}$
  - Distanze = vedi art. 4.



## Art. 36 - Ambiti e fasce di rispetto

### 36.1. Sono comprese:

- le aree di tutela assoluta dei pozzi idrici
- le fasce di rispetto stradale
- le zone di rispetto cimiteriale
- le fasce di rispetto degli elettrodotti.

Sugli edifici esistenti nell'ambito delle zone medesime, che sono confermati allo stato di fatto per quanto attiene le destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono comprese la demolizione e la ricostruzione fedele dei fabbricati.

### 36.2. Ambito di tutela assoluta dei pozzi idrici. Ferme restando le distanze da rispettare dai pozzi idrici definite dal precedente art. 4.6, nelle aree di tutela assoluta dei pozzi stessi è vietata qualsiasi opera che non sia espressamente connessa con la captazione, presa e protezione dell'infrastruttura.

Si dichiarano qui espressamente richiamate tutte le norme e prescrizioni dettate dall'Indagine geologica di supporto alla Variante generale al PRG compilata ai sensi della legge regionale 41/97, nel merito sia delle zone di tutela assoluta dei pozzi idrici, sia delle zone circostanti di "salvaguardia delle acque superficiali e attrezzature destinate al consumo umano".

L'estensione delle zone di salvaguardia, istituite ai sensi del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 258, è determinata dall'Indagine geologica citata.

S'intendono qui richiamate, per quanto di attinenza, le seguenti normative:

- Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome. Accordo 12 dicembre 2002 "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 del DLgs 11 maggio 1999 n. 152";
- Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. 7/12693 del 10 aprile 2003 "Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modifiche, art. 21 comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

### 36.2bis. Fascia di tutela del pozzo Roncaglino. La fascia di tutela del pozzo Roncaglino, ricompreso nell'ambito residenziale di nuovo impianto individuato in sede di Azzonamento con il cartiglio "C2/2-3", è stata definita mediante "criterio temporale-cronologico" ed approvata con Determinazione dirigenziale n. 534 del 5 marzo 2004 della Provincia di Bergamo.

La compatibilità dello sviluppo residenziale dell'area sopraccitata dovrà essere verificata alla luce della DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693.

### 36.3. Fasce di rispetto stradale. Le fasce di rispetto per la viabilità sono soggette a inedificabilità assoluta in soprasuolo ed in sottosuolo.

Le aree di rispetto non sono computabili ai fini edificatori, salvo nel caso in cui la campitura grafica di una determinata zona edificabile sia sovrapposta a quella dell'area di rispetto.

Le fasce di rispetto laterali alle strade sono aree destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici o privati, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

È altresì ammessa la realizzazione di "attrezzature per l'utenza automobilistica", secondo le prescrizioni dettate dal precedente art. 21.4.

I proprietari dovranno obbligatoriamente provvedere alla manutenzione del verde esistente nelle fasce di rispetto.

Le aree eventualmente poste all'esterno delle recinzioni, qualora l'arretramento delle stesse sia stato espressamente imposto, devono essere mantenute a cura dell'Ente territoriale competente.

**36.4.** Fasce di rispetto cimiteriale. Per le aree sottoposte a rispetto cimiteriale, la cui estensione è delimitata nella tavola di Azzonamento, valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, come modificate dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002 n. 166.

Le strutture edilizie consentite devono avere caratteristiche di temporaneità, amovibilità e destinazione di servizio al Cimitero.

Sugli edifici esistenti in fascia di rispetto cimiteriale, oltre agli interventi ammessi al precedente punto 36.1, sono consentiti:

- gli interventi di cui alle lettere c-d dell'art. 3 - comma 1 - del DPR 380/2001;
- l'ampliamento in misura non superiore al 10% del volume esistente, nel rispetto dell'altezza massima e delle distanze di cui al precedente art. 27.5.

**36.5.** Fasce di rispetto degli elettrodotti. Ancorchè non individuate con specifico simbolo di zona in sede di Azzonamento, sono regolamentate dalle relative normative vigenti.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti rientrano nel computo dell'edificabilità; le costruzioni devono in ogni caso essere arretrate sino al relativo limite di rispetto.

Per quanto concerne la tutela sanitaria connessa all'esposizione della popolazione a campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti, si richiama il rispetto, oltre che della normativa specifica vigente in materia, della legge 22 febbraio 2001 n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003, ed in particolare degli artt. 3 e 4 di quest'ultimo.

## **Art. 37 - Impianti per la telecomunicazione e la telefonia cellulare**

- 37.1.** Gli impianti per la radiodiffusione, la radiocomunicazione, la telefonia e similari possono essere localizzati nel territorio comunale solo nelle aree ritenute compatibili ai sensi della legislazione vigente in materia od in quelle espressamente individuate per lo scopo da apposito Regolamento per l'installazione degli impianti fissi per la telecomunicazione e per la radiotelevisione, da redigere ed approvare nelle forme di legge.  
La realizzazione delle strutture è soggetta a rilascio di specifico Provvedimento abilitativo.
- 37.2.** Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la telefonia cellulare dovranno rispettare i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità di cui al DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHZ e 300 KHZ".

## **TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 38 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme**

- 38.1.** Qualora si rilevasse diversità di prescrizioni fra le Norme e le tavole della Variante generale al PRG, si applicano le prescrizioni più restrittive.
- 38.2.** In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.
- 38.3.** Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e d'igiene ambientale.
- 38.4.** In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

### **Art. 39 - Misure di salvaguardia**

- 39.1.** Nelle more d'approvazione della presente Variante generale al PRG si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 24 della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51.

### **Art. 40 - Regolamento edilizio**

- 40.1.** All'atto di entrata in vigore delle misure di salvaguardia, le norme del Regolamento edilizio vigente saranno subordinate alle presenti Norme, restando efficaci soltanto le relative disposizioni non in contrasto.
- 40.2.** Entro sei mesi dall'approvazione definitiva della Variante generale al PRG dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che recepisca i contenuti della presente Variante generale ed elimini le eventuali posizioni di contrasto normativo.  
In sede di stesura dovranno essere previsti, in ottemperanza a quanto delineato dal precedente art.13, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:
- la qualità delle realizzazioni edilizie;
  - la sostenibilità ambientale degli interventi.
- 40.3.** Il Regolamento edilizio dovrà essere redatto ed approvato in conformità ai disposti dettati dall'art. 4 del DPR 380/2001, nonché dagli artt. 11 e 12 della LR 23/97.

### **Art. 41 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi**

- 41.1.** L'entrata in vigore della Variante generale al PRG comporta la decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione in contrasto con le previsioni della medesima, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di legge.