



**P**iano di  
**G**overno del  
**T**erritorio

**COORDINAMENTO UFFICIO PGT**  
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS

**TEAM DI PROGETTAZIONE**  
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS  
ARCH. GIANLUCA DELLA MEA  
ARCH. MARINA ZAMBIANCHI

**CONSULENZA SCIENTIFICA**  
PROF. ARCH. BRUNO GABRIELLI

**CONSULENZA ARCHITETTONICA**  
PROF. ARCH. AURELIO GALFETTI

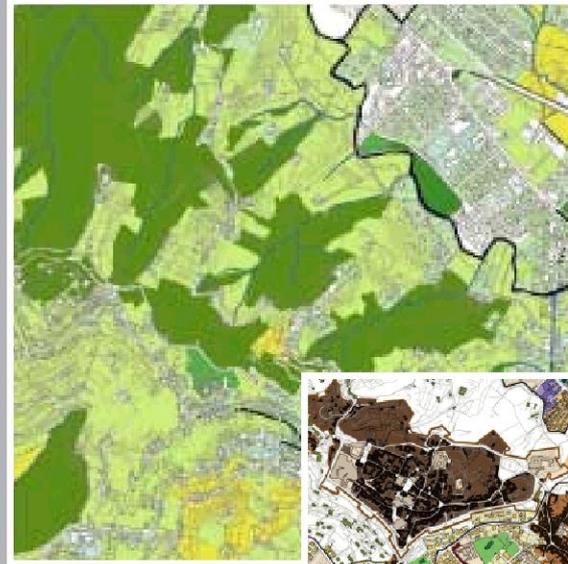
**UFFICIO PGT**  
ARCH. SILVIA PERGAMI  
ARCH. ALESSANDRO SANTORO  
DOTT. SERGIO APPIANI  
DOTT. ANDREA CALDIROLI  
DOTT. RAFFAELE PICARIELLO  
DOTT. LARA ZANGA  
con  
DOTT. SILVIA CIVIDINI

**CONSULENZA ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS**  
ARCH. MARGHERITA FIORINA

**CONSULENZA ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI**  
DOTT. GEOL. RENATO CALDARELLI  
DOTT. GEOL. MASSIMO ELITROPI

**CONSULENZA ASPETTI LEGALI**  
AVV. FORTUNATO PAGANO  
AVV. PAOLO BONOMI

**SIT (SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE)**



**VERSIONE EMENDATA**

Con Delibera di Consiglio Comunale  
n.90 Reg/41-17 Prop. Del. in data  
04/07/2017

“ADOZIONE DELLA VARIANTE  
URBANISTICA - VARP GT10”

# PIANO DELLE REGOLE

# PR0b

NORME





**COMUNE DI BERGAMO****DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE - DIVISIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE****UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

<b>COORDINAMENTO UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	arch. GIORGIO CAVAGNIS	<b>SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE</b>	arch. ALESSANDRA BELLONI DANIELA ALBERTI geom. GIOVANNA CASATI arch. CHIARA FOJADELLI arch. GIUSEPPINA MUSICO' geom. BARBARA TRIACCA
<b>TEAM DI PROGETTAZIONE</b>	arch. GIORGIO CAVAGNIS arch. GIANLUCA DELLA MEA arch. MARINA ZAMBIANCHI	<b>MONITORAGGIO ITER ISTITUZIONALE E RELAZIONI PUM</b>	arch. DARIO TADE'
<b>CONSULENZA SCIENTIFICA</b>	prof. arch. BRUNO GABRIELLI	<b>RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO FINO AL 31/05/2007</b>	arch. MASSIMO CASANOVA
<b>CONSULENZA ARCHITETTONICA</b>	prof. arch. AURELIO GALFETTI	<b>ANALISI E INDIRIZZI ORIENTATIVI PRELIMINARI</b>	arch. MASSIMO LOCATELLI
<b>CONSULENZA COMPONENTE PAESISTICA E AMBIENTALE E VAS</b>	arch. MARGHERITA FIORINA dott. agr. ALBERTO MASSA SALUZZO (aspetti agronomici) arch. MARZIA LOMBONI	<b>SEGRETARIA UFFICIO DI PIANO</b>	rag. RAFFAELLA CONTI
<b>PROCEDURA VAS</b>	ing. SERENA TRUSSARDI		
<b>CONSULENZA ASPETTI GEOLOGICI</b>	dott. geol. RENATO CALDARELLI dott. geol. MASSIMO ELITROPI		
<b>UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	arch. SILVIA PERGAMI arch. ALESSANDRO SANTORO  dott. SERGIO APPIANI dott. ANDREA CALDIROLI dott. RAFFAELE PICARIELLO dott. LARA ZANGA		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>	dott. SILVIA CIVIDINI		
<b>CONSULENZA ASPETTI LEGALI</b>	avv. FORTUNATO PAGANO avv. PAOLO BONOMI		
<b>P.U.G.S.S.</b>	A2A s.p.a.		
<b>CATALOGHI DEI BORGHI STORICI</b>	arch. VIVIANA ROCCHETTI geom. TERESA LOSASSO		

---

**ANALISI  
E STUDI  
SPECIALISTICI**

dott. SIMONA CARAGLIANO  
dott. MARTA PENSOTTI  
ing. GIOVANNI RAINOLDI  
**(Studio di valutazione  
del rischio aeroportuale)**  
dott. GIANNI SCARFONE  
ing. PAOLO RAPINESI  
ATB  
ing. ALGREDO DRUFUCA  
dott. LUIGI TORRIANI  
ing. ANTONIO LIGUIGLI  
POLINOMIA srl  
**(Valutazione degli assetti  
della mobilità e della viabilità)**  
EST AMBIENTE  
CONSORZIO DI BONIFICA MEDIA PIANURA  
BERGAMASCA  
**(Reticolo Idrico Minore)**  
prof. ALESSANDRO BALDUCCI  
CAMERA DI COMMERCIO BERGAMO  
**(Contributo sistema imprese nuovo PGT)**

---

**CONTRIBUTI  
ALLA  
DEFINIZIONE  
DEL QUADRO  
CONOSCITIVO  
E RICOGNITIVO**

dott. GIOVANNI THIELLA  
dott. MARCO MIRANDOLI  
**(Analisi economiche e immobiliari)**  
OSCAR SALVATI  
**(Mobilità urbana)**  
dott. NICOLA GHERARDI  
dott. GIOVANNI BONINELLI  
**(Analisi socio-demografiche)**  
dott. TARCISIO RIGOLETTO  
**(Sistemi informativi)**  
dott. GIOVANNI CAPPELLUZZO  
dott. LUIGI PIGOLOTTI  
**(Analisi settore commerciale)**  
TIZIANO CIPRIANI  
**(Analisi politiche ambientali e VAS)**  
dott. DAVIDE CARRA  
**(Progetto Grande Bergamo)**  
dott. STEFANO COFINI  
dott. FABIO CORGIAT  
CONFINDUSTRIA BERGAMO  
**(Analisi nuovi addetti)**  
prof. ANGELO RENOLDI  
FACOLTA' DI ECONOMIA,  
prof. FULVIO ADOBATI  
CENTRO STUDI SUL TERRITORIO,  
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO  
**(Analisi indici perequazione)**  
arch. FRANCESCA BALBO  
dott. CLAUDIO RE  
CONFESERCENTI  
dott. ROBERTO GHIDOTTI  
ASCOM  
**(Analisi attività commerciali)**  
PARCO DEI COLLI DI BERGAMO  
**(Contributo ambientale e paesaggistico)**

---

**COLLABORAZIONI**

dott. PAOLA ALLEGRI  
arch. LUCIA ANDRIOLA  
dott. MANUELA ARMATI  
p.a. GUGLIELMO BAGGI  
ing. BORTOLO BALDUZZI  
geom. PASQUALE BARCELLA  
rag. LEONELLA BERETTA  
arch. BARBARA BOCCI  
ANNA BRUCATO  
dott. MATTEO CAPELLI  
arch. NICOLA CIMMINO  
CINZIA CONSOLI  
dott. CLAUDIO COPPOLA  
geom. ENNIO DEDE'  
arch. GIOVANNI DELZANO  
arch. NATALIA FASSI  
ing. DIEGO FINAZZI  
arch. PIETRO FORESTI  
geom. ETTORE FRERI  
dott. FRANCESCA GELMINI  
geom. VANESSA GHIDONI  
dott. LORENZA GIUPPONI  
ing. RENATA GRITTI  
avv. VITO GRITTI  
geom. ROBERTO MADASCHI  
dott.ssa SEETA MAGGI  
avv. SILVIA MANGILI  
rag. MARIATERESA MARCHIORATO  
geom. GIANMARIA MAZZOLENI  
arch. MARCO MINELLI  
geom. FRANCESCO NICOLI  
CARLO PILENGA  
dott. ANTONIO SANNELLI  
dott. geol. SIMONE SCOLA  
dott. GIOVANNI VALIETTI  
dott.ssa LUCIA ZANETTICHINI

---

**PROGETTO  
COMUNICAZIONE**

dott. ROBERTO CREMASCHI  
dott. GIORGIO LAZZARI  
dott. SIMONA LOCATELLI  
AGENZIA COMUNICAZIONE  
  
arch. MARIA CLAUDIA PERETTI  
ANDREA CARPENTIERI

# PIANO DELLE REGOLE

## PR0b - NORME

### Indice

<b>PREMESSA - GUIDA ALLA LETTURA</b>	<b>1</b>
<b>Parte Prima CARATTERI DEL PIANO</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE</b>	<b>3</b>
<b>OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>3</b>
ART. 1 - OGGETTO E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ART. 2 - STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ART. 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
<b>RELAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE</b>	<b>7</b>
ART. 4 - RELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	7
ART. 5 - RELAZIONI CON I PIANI PARTICOLAREGGIATI E GLI STRUMENTI VIGENTI	7
<b>TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO</b>	<b>10</b>
<b>TERMINI SPECIFICI</b>	<b>10</b>
ART. 6 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE: DEFINIZIONI RELATIVE ALLA STRUTTURA	10
ART. 6.1 - SISTEMI	10
ART. 6.1.1 - SISTEMA INSEDIATIVO	10
ART. 6.1.2 - SISTEMA AMBIENTALE	10
ART. 6.1.3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE	10
ART. 6.2 - AMBITI	10
ART. 6.2.1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	11
ART. 6.2.2 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)	11
ART. 6.3 - COMPONENTI	11
ART. 6.4 - ELEMENTI	11
ART. 7 - LINGUAGGIO DEL PIANO DELLE REGOLE: ALTRE DEFINIZIONI	12
ART. 7.1 - TESSUTO	12
ART. 7.2 - ISOLATO	12
ART. 7.3 - LOTTO	12
ART. 7.3.1 - LOTTO DI INTERVENTO	12
ART. 7.3.2 - LOTTO LIBERO	13
ART. 7.3.3 - LOTTO MINIMO EDIFICABILE	13
ART. 7.3.4 - AMBITO DI PERTINENZA	13

ART. 7.3.5-	UNITÀ EDILIZIA	14
ART. 7.3.6-	CENTRO COMMERCIALE NATURALE	14
ART. 7.3.7-	COMMERCIO ELETTRONICO (E-COMMERCE)	14
ART. 7.3.8-	DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO	14
ART. 7.3.9-	IMMOBILI DISMESSI	14
ART. 7.3.10-	IMMOBILI IN VIA DI DISMISSIONE	14
ART. 7.3.11-	MOTIVI IMPERATIVI DI INTERESSE GENERALE	15
ART. 7.3.12-	NEGOZI STORICI	15
ART. 7.3.13-	TEMPORARY STORE	15
<b>TERMINI DI USO CORRENTE</b>		<b>16</b>
ART. 8 -	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	16
ART. 8.1 -	PARAMETRI URBANISTICI	16
ART. 8.1.1 -	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	16
ART. 8.1.2 -	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	16
ART. 8.1.3 -	SUPERFICIE COPERTA (Sc)	16
ART. 8.1.4 -	SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)	16
ART. 8.1.5 -	INDICE DI EDIFICABILITÀ (Ef)	17
ART. 8.1.6 -	INDICE DI PERMEABILITÀ (Ip)	17
ART. 8.1.7 -	RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	17
ART. 8.1.8 -	DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA (Da e Dar)	17
ART. 8.1.9 -	CARICO URBANISTICO (Cu)	18
ART. 8.2 -	PARAMETRI EDILIZI	18
ART. 8.2.1 -	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)	18
ART. 8.2.2 -	SUPERFICIE DI VENDITA (Sv)	19
ART. 8.2.3 -	ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)	20
ART. 8.2.4 -	CAPOSALDO ALTIMETRICO (Ca)	20
ART. 8.2.5 -	NUMERO DI PIANI (n)	20
ART. 8.2.6 -	VOLUME DELL'EDIFICIO (V)	21
ART. 8.2.7 -	DISTANZA (D)	21
<b>TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO</b>		<b>22</b>
<b>LUOGHI DI INTERVENTO</b>		<b>22</b>
ART. 9 -	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	22
ART. 9.1 -	AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	23
ART. 9.2 -	LIVELLI DI PRESCRIZIONE STRUMENTI ATTUATIVI	23
ART. 9.2.1 -	PIANI ATTUATIVI	23
ART. 9.2.2 -	PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	24
ART. 9.2.3 -	AMBITI TERRITORIALI OGGETTO DI PROCEDIMENTI IN CORSO PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI O L'APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CONFORMI ALLO STRUMENTO AL TEMPO VIGENTE	24
<b>DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI E AMBIENTALI</b>		<b>26</b>
ART. 10 -	TUTELA, VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E RIPRISTINO EDILIZIO-URBANISTICO	26
ART. 10.1 -	TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO-URBANISTICO	26
ART. 10.1.1-	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	26
ART. 10.1.2-	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	26
ART. 10.1.3-	RESTAURO (Re)	27
ART. 10.1.4-	RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc)	27
ART. 10.1.5-	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri)	28
<b>ART. 10.1.5 - RISTRUTTURAZIONE DI TIPO CONSERVATIVO (Ri2)</b>		<b>28</b>

ART. 10.1.6-	AMPLIAMENTO (a)	28
ART. 10.1.7-	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (dr)	29
ART. 10.1.8-	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (dt)	29
ART. 10.1.9-	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	29
ART. 10.1.10-	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Ru)	31
ART. 10.2-	SUPERFETAZIONI E EDIFICI CONDONATI	31
ART. 10.3-	NORME IN MERITO ALL'ESCLUSIONE DAL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	31
ART. 10.4-	INDIRIZZI E PRINCIPI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO	32
ART. 10.5-	ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE E ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E DEI CARATTERI AMBIENTALI	32
ART. 11-	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	34
ART. 11.1-	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE	34
ART. 11.2-	COMPATIBILITÀ DELLE RETI ENERGETICHE E AZIONI DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE	35
ART. 11.3-	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONSUMO DI SUOLO	35
<b>CAPO III - DESTINAZIONI D'USO</b>		<b>36</b>
ART. 12-	DEFINIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO	36
ART. 13-	MODIFICA CRITERI GENERALI RELATIVI ALLE DELLE DESTINAZIONI D'USO	36
ART. 14-	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO PER IMMOBILI MONOFUNZIONALI E/O FUNZIONI ECCEZIONALI	37
ART. 15-	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO	40
ART. 15.1-	FUNZIONI RESIDENZIALI (R)	41
ART. 15.2-	FUNZIONI AGRICOLE (A)	41
ART. 15.3-	FUNZIONI PRODUTTIVE (P)	42
ART. 15.4-	FUNZIONI COMMERCIALI, EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE	44
ART. 15.4.1-	Funzioni commerciali (C)	46
ART. 15.4.2-	FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T)	48
ART. 15.5-	FUNZIONI CONNESSE AL TRASPORTO E ALLA DISTRIBUZIONE CARBURANTI (Td)	49
ART. 15.6-	SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	49
ART. 16-	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	50
ART. 16.1-	PARCHEGGI PERTINENZIALI	50
ART. 16.2-	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO (PP)	51
ART. 17-	DISCIPLINA DEL CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	54
ART. 17-	AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE	55
ART. 17.1-	AMMISSIBILITÀ DELLE FUNZIONI COMMERCIALI (C) E DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO NEGLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE	56
ART. 17.2-	DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO PER LE FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T) NEGLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE	57
ART. 17bis-	DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (C2)	58
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>60</b>
ART. 18-	DISPOSIZIONI GENERALI	60
ART. 18.1-	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	60
ART. 18.2-	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	60
ART. 18.3-	IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIODIFFUSIONE	61
<b>CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO</b>		<b>61</b>
ART. 19-	DISPOSIZIONI GENERALI	61
ART. 19.1-	CENTRO ABITATO	61
ART. 19.2-	CENTRO EDIFICATO	61
<b>NORMATIVA TRANSITORIA</b>		<b>62</b>

ART. 20 -	DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA	62
ART. 20.1 -	EDIFICAZIONI IN CORSO DI ESECUZIONE	62
ART. 20.2 -	DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER PIANI, PROGRAMMI RELATIVE AGLI IMMOBILI ALIENATI DAL COMUNE E ALTRE DISPOSIZIONI	63
<b>Parte Seconda DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO</b>		<b>64</b>
<b>TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO</b>		<b>66</b>
<b>NORME GENERALI</b>		<b>66</b>
ART. 21 -	ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO: AMBITI E COMPONENTI	66
ART. 21.1 -	AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: TIPI DI CITTÀ	66
ART. 21.2 -	COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: TIPOLOGIE DI TESSUTI	66
<b>CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)</b>		<b>66</b>
ART. 22 -	OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE	66
ART. 22.1 -	OBIETTIVI	66
ART. 22.2 -	DEFINIZIONE	67
ART. 22.3 -	ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)	67
ART. 23 -	NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)	67
ART. 23.1 -	INTERVENTI CONSENTITI	68
ART. 23.2 -	AREE LIBERE	68
ART. 23.3 -	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	69
ART. 23.4 -	AUTORIMESSE INTERRATE	72
ART. 24 -	TESSUTI URBANI DELLA CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)	72
ART. 24.1 -	TESSUTI STORICI STRATIFICATI SU IMPIANTI ORIGINARI	73
ART. 24.1.1 -	—NUCLEO STORICO DI CITTÀ' ALTA (NS1)	73
ART. 24.1.2 -	—TESSUTO DEI BORGHI STORICI (TS2)	73
ART. 24.1.3 -	—FRONTI STORICI E NUCLEI DI PRIMA FORMAZIONE (TS3)	74
ART. 24.1.4 -	—NUCLEI STORICI PERIFERICI (NS4)	75
ART. 24.2 -	TESSUTI STORICI DI SOSTITUZIONE E DI AMPLIAMENTO	75
ART. 24.2.1 -	—TESSUTO STORICO DI AMPLIAMENTO DI EPOCA OTTO-NOVECENTESCA (TS5)	75
ART. 24.2.2 -	—TESSUTO DI SOSTITUZIONE DI EPOCA CONTEMPORANEA (TS6)	76
ART. 24.3 -	TESSUTI STORICI DI EPOCA MODERNA	77
ART. 24.3.1 -	—QUARTIERI MODERNI (TS7)	77
ART. 24.3.2 -	—QUARTIERI CONTEMPORANEI DI RILIEVO (TS8)	77
ART. 25 -	EMERGENZE STORICHE ANTICHE E MODERNE	78
ART. 25.1 -	VILLE E GIARDINI STORICI DI PREGIO (ES1)	78
ART. 25.2 -	EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTÀ' STORICA (ES2)	79
ART. 25.3 -	EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTÀ MODERNA (ES3)	79
ART. 25.4 -	EDIFICI E COMPLESSI INDUSTRIALI DI PREGIO (ES4)	80
ART. 25.5 -	EDIFICI CONTEMPORANEI DI RILIEVO (ES5)	80
ART. 25.6 -	EDIFICI IPOGEI (ES6)	81
<b>CITTÀ CONSOLIDATA (CC)</b>		<b>82</b>
ART. 26 -	OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE	82
ART. 26.1 -	OBIETTIVI	82
ART. 26.2 -	DEFINIZIONE	82
ART. 26.3 -	ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)	82
ART. 27 -	NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ' CONSOLIDATA (CC)	82
ART. 27.1 -	INTERVENTI CONSENTITI	83

ART. 27.2 - AREE LIBERE	83
ART. 27.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	84
ART. 28 - TESSUTI URBANI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA	87
ART. 28.1 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE CON IMPIANTO CHIUSO O SEMIAPERTO	87
ART. 28.1.1 — TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ (AD1)	87
ART. 28.1.2 — TESSUTO SEMIAPERTO AD ALTA DENSITÀ (AD2)	88
ART. 28.1.3 — TESSUTO SEMIAPERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (MAD1)	88
ART. 28.2 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE CON IMPIANTO APERTO O LIBERO	89
ART. 28.2.1 — TESSUTO APERTO AD ALTA DENSITÀ (AD3)	89
ART. 28.2.2 — TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (MAD2)	89
ART. 28.2.3 — TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ A IMPIANTO REGOLARE (MDa)	90
ART. 28.2.4 — TESSUTO APERTO PERIFERICO A MEDIA DENSITÀ (MDb)	90
ART. 28.2.5 — TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ TIPOLOGIA A VILLA (BDa)	91
ART. 28.2.6 — TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ MAGLIA REGOLARE TIPOLOGIA UNITARIA (BDb)	91
ART. 28.2.7 — TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ MAGLIA E TIPOLOGIA NON UNITARIE (BDc)	92
ART. 28.3 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO UNITARIO	92
ART. 28.3.1 — TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO AD ALTA DENSITÀ (IU1)	92
ART. 28.3.2 — TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (IU2)	93
ART. 28.3.3 — TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA DENSITÀ (IU3)	93
ART. 28.3.4 — TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A BASSA DENSITÀ (IU4)	93
ART. 28.4 - TESSUTI CON PRESENZA DI ATTIVITÀ MISTE E POLIFUNZIONALI	94
ART. 28.4.1 — TESSUTO POLIFUNZIONALE AD ALTA DENSITÀ (MMA)	94
ART. 28.4.2 — TESSUTO MISTO A MEDIA DENSITÀ (MMM)	95
ART. 28.4.3 — TESSUTO MISTO A BASSA DENSITÀ (MMB)	96
ART. 29 - EDIFICATO SPARSO <b>ISOLATO (ESI)</b>	97
ART. 29.1 - EDIFICI SPARSI ISOLATI	97
<b>CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)</b>	<b>98</b>
ART. 30 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE	98
ART. 30.1 - OBIETTIVI	98
ART. 30.2 - DEFINIZIONE	98
ART. 30.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)	98
ART. 31 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)	98
ART. 31.1 - INTERVENTI CONSENTITI	99
ART. 31.2 - AREE LIBERE	99
ART. 31.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	100
ART. 32 - TESSUTI DELLA CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)	103
ART. 32.1 - TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVO-ARTIGIANALI (AP)	103
ART. 32.2 - TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI DESTINATE ALLA VENDITA (AC)	104
ART. 32.3 - ATTIVITÀ E SERVIZI INTEGRATIVI DELLA FUNZIONE AEROPORTUALE (AA)	105
<b>CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE (CSA)</b>	<b>105</b>
ART. 33 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE (CSA)	105
ART. 33.1 - OBIETTIVI	105
ART. 33.2 - DEFINIZIONE	105
ART. 33.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SERVIZI)	106
ART. 34 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE (CSA)	106
ART. 34.1 - INTERVENTI CONSENTITI	106
ART. 34.2 - DISPOSIZIONI RELATIVE AI SERVIZI ESISTENTI PREVISTI IN DISMISSIONE DAL PIANO DEI SERVIZI	107
ART. 34.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	107

ART. 35 -	TESSUTI DELLA CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	111
ART. 35.1 -	SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA SOVRALocale (SAS) (SA)	111
ART. 35.2 -	SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA LOCALE (SAU)	111
ART. 35.3 -	SERVIZI E ATTREZZATURE LOCALIZZATE COME FUNZIONI ALL'INTERNO DEI TESSUTI (S)	111
<b>CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT)</b>		<b>113</b>
ART. 36 -	DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	113
ART. 37 -	NORME GENERALI RELATIVE AGLI ELEMENTI DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT)	113
ART. 37.1 -	INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5)	113
ART. 37.2 -	PIANI E PROGRAMMI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT	114
ART. 37.3 -	INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (Ne) - PREVISTI DAL PIANO DI ZONA (PdZ)	114
ART. 37.4 -	NUOVI SERVIZI (Ns)	115
ART. 38 -	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	115
<b>TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE</b>		<b>116</b>
<b>NORME GENERALI</b>		<b>116</b>
ART. 39 -	ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE: AMBITI E COMPONENTI	116
ART. 39.1 -	AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE	116
ART. 39.2 -	COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE	116
<b>AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b>		<b>118</b>
ART. 40 -	OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	118
ART. 40.1 -	OBIETTIVI	118
ART. 40.2 -	DEFINIZIONE	118
ART. 40.3 -	ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)	118
ART. 41 -	NORME GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	118
ART. 41.1 -	INTERVENTI CONSENTITI	119
ART. 41.2 -	AREE LIBERE	120
ART. 41.3 -	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	120
ART. 42 -	SISTEMI DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	121
ART. 42.1 -	SISTEMA DEGLI SPAZI NATURALISTICI PRINCIPALI	121
ART. 42.1.1 —	AREE BOSCADE (B)	121
ART. 42.1.2 —	PRATI ARBORATI (PA)	121
ART. 42.2 -	SISTEMA DEGLI SPAZI NATURALISTICI SECONDARI	122
ART. 42.2.1 —	PRATI STABILI (PS)	122
ART. 42.2.2 —	AREE LIBERE NON PRODUTTIVE (AL)	122
ART. 42.3 -	SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI	123
ART. 42.3.1 —	RETICOLO IDRICO PRINCIPALE (RIP)	124
ART. 42.3.2 —	RETICOLO IDRICO SECONDARIO (RIM)	124
ART. 42.3.3 —	ARGINI E SPONDE (SP)	125
ART. 43 -	ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI	125
ART. 43.1 -	EDIFICATO DEL PARCO DEI COLLI (EPC)	125
<b>AMBITI DI VALORE AGRONOMO-AMBIENTALE</b>		<b>127</b>
ART. 44 -	OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	127
ART. 44.1 -	OBIETTIVI	127
ART. 44.2 -	DEFINIZIONE	127
ART. 44.3 -	ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)	127
ART. 45 -	NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI VALORE AGRONOMO-AMBIENTALE	127
ART. 45.1 -	INTERVENTI CONSENTITI	128

ART. 45.2- AREE LIBERE	129
ART. 45.3- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	129
ART. 46- COMPONENTI DEGLI AMBITI DI VALORE AGRONOMOICO-AMBIENTALE	129
ART. 46.1- SISTEMA DEGLI SPAZI AGRICOLI DI COLLINA	129
ART. 46.1.1 —FRUTTETI E VIGNETI (Fv)	130
ART. 46.1.2 —COLTURE ORTICOLE (CO)	130
ART. 46.1.3 —SEMINATIVI DI COLLINA (Se1)	130
ART. 46.2- SISTEMA DEGLI SPAZI AGRICOLI DI PIANURA	131
ART. 46.2.1 —COLTURE ORTO-FLOROVIVAISTICHE (CV)	131
ART. 46.2.2 —SEMINATIVI DI PIANURA (Se2)	131
ART. 47- ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI	132
ART. 47.1- PERCORSI PODERALI E CAMPESTRI (Po)	132
<b>AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE</b>	<b>133</b>
ART. 48- OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	133
ART. 48.1- OBIETTIVI	133
ART. 48.2- DEFINIZIONE	133
ART. 48.3- ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)	133
ART. 49- NORME GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE	133
ART. 49.1- INTERVENTI CONSENTITI	134
ART. 49.2- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	134
ART. 50- COMPONENTI DEGLI AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE	134
ART. 50.1- SISTEMA DELLE AREE VERDI PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO	134
ART. 50.1.1 —PARCHI URBANI (V1)	134
ART. 50.1.2 —GIARDINI (V2)	135
ART. 50.1.3 —ORTI URBANI (V3)	136
ART. 50.2- SISTEMA DELLE AREE CON FUNZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE	137
ART. 50.2.1 —VERDE DI CONNESSIONE AMBIENTALE (V4)	138
ART. 50.2.2 —VERDE DI VALORE ECOLOGICO (V5)	138
ART. 50.3- SISTEMA DELLE AREE VERDI STRATEGICHE A VOCAZIONE PUBBLICA	139
ART. 50.3.1 —CINTURA VERDE (V6)	139
ART. 50.3.1.1- PARCO LINEARE (V6a)	141
ART. 50.3.1.2- STANZA VERDE: IL PARCO DELLA TRUCCA (V6b)	141
ART. 50.3.1.3- STANZA VERDE: IL PARCO DELLA MARTINELLA (V6c)	141
ART. 50.3.1.4- STANZA VERDE: IL PARCO DI PORTA SUD (V6d)	141
ART. 50.3.2 —VERDE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (V9)	142
ART. 50.4- SISTEMA DELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RINATURALIZZAZIONE	143
ART. 50.4.1 —VERDE DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE (V7)	143
ART. 51- ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI	144
ART. 51.1- VIALI ALBERATI ESISTENTI	144
ART. 51.2- FILARI ALBERATI (FI)	144
<b>TITOLO VI - SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	<b>146</b>
<b>NORME GENERALI</b>	<b>146</b>
ART. 52- OBIETTIVI	146
ART. 53- NORME GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	146
ART. 53.1- INTERVENTI AMMESSI	146
ART. 53.2- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE	146
ART. 54- ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE: COMPONENTI (TIPI DI RETI)	147
ART. 54.1- VIABILITÀ (V)	148

ART. 54.2 - TRASPORTO PUBBLICO (TP)	148
ART. 54.3 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE	148
<b>VIABILITÀ 148</b>	
ART. 55 - ARTICOLAZIONE	148
ART. 56 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE RETI ED ELEMENTI DELLA VIABILITÀ	148
ART. 57 - RETI ED ELEMENTI DELLA VIABILITÀ	148
ART. 57.1 - VIABILITÀ PRINCIPALE E SECONDARIA	148
ART. 57.1.1 — <i>ESISTENTE (Ve)</i>	148
ART. 57.1.2 — <i>IN CORSO DI REALIZZAZIONE (Vcr)</i>	149
ART. 57.1.3 — <i>DI PREVISIONE - CORRIDOI DI SALVAGUARDIA STRADALE (Css)</i>	149
ART. 57.2 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI	149
ART. 57.2.1 — <i>SPAZI VERDI ANNESSI ALLA RETE DELLA VIABILITÀ</i>	149
ART. 57.2.2 — <i>PIAZZE, AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE E SPAZI PER LA SOSTA</i>	150
<b>TRASPORTO PUBBLICO 150</b>	
ART. 58 - ARTICOLAZIONE DEL TRASPORTO PUBBLICO (TP)	150
ART. 59 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE RETI ED ELEMENTI DEL TRASPORTO PUBBLICO	150
ART. 59.1 - RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO SU FERRO	150
ART. 59.1.1 — <i>RETE FERRO-TRAMVIARIA ESISTENTE</i>	150
ART. 59.1.2 — <i>RETE FERROTRAMVIARIA DI PREVISIONE</i>	151
ART. 59.2 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI	151
ART. 59.2.1 — <i>FUNICOLARI, RISALITE E COLLEGAMENTI EPTOMETRICI</i>	151
ART. 59.2.2 — <i>STAZIONI E FERMATE</i>	151
<b>MOBILITÀ CICLOPEDONALE 152</b>	
ART. 60 - ARTICOLAZIONE DELLA RETE	152
ART. 60.1 - NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE	152
<b>TITOLO VII - VINCOLI, TUTELE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 153</b>	
ART. 61 - VINCOLI E TUTELE DEL PGT	153
ART. 61.1 - NORME PARTICOLARI RELATIVE AI VINCOLI E ALLE TUTELE	153
ART. 61.1.1 — <i>VINCOLO AEROPORTUALE</i>	153
ART. 61.1.2 — <i>VINCOLO DI RISPETTO FERRO-TRAMVIARIO</i>	154
ART. 61.1.3 — <i>VINCOLO DI RISPETTO STRADALE</i>	154
ART. 61.1.4 — <i>VINCOLO RELATIVO AGLI ELETTRODOTTI</i>	155
ART. 61.1.5 — <i>VINCOLO RELATIVO AL DEPURATORE</i>	155
ART. 61.1.6 — <i>VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE</i>	155
ART. 61.1.7 — <i>VINCOLO DI RISPETTO IDRAULICO</i>	156
ART. 61.1.8 — <i>AREE PERCORSE DAL FUOCO</i>	156
ART. 61.1.9 — <i>AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI BONIFICA</i>	157
ART. 62 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (AI SENSI DEL D. M. 1444/68)	158
<b>TITOLO VIII - MONITORAGGIO E VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI 159</b>	
ART. 63 - MONITORAGGIO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONI E VALUTAZIONE DEI RELATIVI IMPATTI URBANISTICO-AMBIENTALI	159
<b>ALLEGATO “INTERVENTI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (NE) E RELATIVE SCHEDE TECNICHE”</b>	<b>II</b>

**A - ELENCO INTERVENTI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (NE)**

**IV**

**B - SCHEDE TECNICHE**

**X**



## **PREMESSA - GUIDA ALLA LETTURA**

Il presente documento costituisce la parte normativa del Piano delle Regole, disciplinata dall'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., destinata al controllo della qualità urbana e territoriale e a cui è affidata la definizione degli aspetti più strettamente regolamentativi, per perseguire gli obiettivi di uno sviluppo urbanistico degli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento.

L'apparato normativo è distinto in due parti fondamentali, di cui:

- la **PARTE PRIMA**, destinata a individuare e definire puntualmente obiettivi, impostazione metodologica, caratteristiche strutturali e definizioni del nuovo strumento di pianificazione, fornisce le chiavi di lettura e il dizionario per comprendere, da un lato, il linguaggio del Piano e i suoi termini specifici, dall'altro, le disposizioni generali riguardanti la sua attuazione e gestione;
- la **PARTE SECONDA**, specificamente dedicata a definire la disciplina del territorio, è articolata in base ai Sistemi fondamentali del Piano (Insediativo, Ambientale e Infrastrutturale), e definisce le regole (modalità di intervento, destinazioni, indici e parametri, norme specifiche) da applicare agli Ambiti, alle Componenti, ai Tessuti e ai singoli Elementi ad essi appartenenti.



**Parte Prima**  
**CARATTERI DEL PIANO**



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE

### OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### ART. 1 - OGGETTO E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il documento urbanistico costituito dagli elaborati elencati al successivo art. 3 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Bergamo, redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento finalizzato a definire le regole urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici e le modalità di intervento relative al territorio urbanizzato. Esso inoltre individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, hanno valore prescrittivo e conformativo della proprietà privata.

Le Norme del Piano delle Regole ~~sostituiscono le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del precedente strumento urbanistico comunale (Piano Regolatore Generale)~~ e hanno validità temporale indeterminata. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dalla legge.

#### ART. 2 - STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Tutti gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città esistente sono affidati al Piano delle Regole, strumento costituito da un testo normativo e da specifici elaborati cartografici relativi, in particolare, all'assetto urbanistico e alla individuazione di vincoli ricognitivi, nonché da alcuni allegati di dettaglio.

Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel precedente articolo, con i relativi riferimenti alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele, redatti in scala 1:5.000. A tali elaborati si aggiunge quello di inquadramento dei Borghi Storici, redatto in scala 1:3.000, che individua gli ambiti per i quali il Piano delle Regole rimanda ai Cataloghi dei Borghi Storici e alle relative schede per la definizione delle prescrizioni previste.

#### ART. 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati relazionali, normativi e cartografici:

- **PR0a** - Relazione
- **PR0b** - Norme
- **PR1** - Individuazione delle aree agricole
- **PR2** - Struttura del Piano delle Regole
- **PR3.a** - Struttura del Sistema Insediativo: Ambiti e Componenti (scala 1: 10.000)
- **PR3.b** - Struttura del Sistema Ambientale: Ambiti e Componenti (scala 1: 10.000)
- **PR4** - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero (scala 1: 10.000)
- **PR5a** - Perimetro Centro Abitato (scala 1: 10.000)

- **PR5b** - Perimetro Centro Edificato (scala 1: 10.000)
- **PR6.a** - Assetto urbanistico generale: inquadramento ambito nord - foglio a (scala 1: 5.000)
- **PR6.b** - Assetto urbanistico generale: inquadramento ambito sud - foglio b (scala 1: 5.000)
- **PR7** - Assetto urbanistico generale: quadro d'unione e legenda (scala 1: 2.000)
- **PR7.1** - Assetto urbanistico generale: foglio 1 (scala 1: 2.000)
- **PR7.2** - Assetto urbanistico generale: foglio 2 (scala 1: 2.000)
- **PR7.3** - Assetto urbanistico generale: foglio 3 (scala 1: 2.000)
- **PR7.4** - Assetto urbanistico generale: foglio 4 (scala 1: 2.000)
- **PR7.5** - Assetto urbanistico generale: foglio 6 (scala 1: 2.000)
- **PR7.6** - Assetto urbanistico generale: foglio 7 (scala 1: 2.000)
- **PR7.7** - Assetto urbanistico generale: foglio 8 (scala 1: 2.000)
- **PR7.8** - Assetto urbanistico generale: foglio 9 (scala 1: 2.000)
- **PR7.9** - Assetto urbanistico generale: foglio 11 (scala 1: 2.000)
- **PR7.10** - Assetto urbanistico generale: foglio 12 (scala 1: 2.000)
- **PR7.11** - Assetto urbanistico generale: foglio 13 (scala 1: 2.000)
- **PR7.12** - Assetto urbanistico generale: foglio 14 (scala 1: 2.000)
- **PR7.13** - Assetto urbanistico generale: foglio 15 (scala 1: 2.000)
- **PR7.14** - Assetto urbanistico generale: foglio 16 (scala 1: 2.000)
- **PR7.15** - Assetto urbanistico generale: foglio 17 (scala 1: 2.000)
- **PR7.16** - Assetto urbanistico generale: foglio 18 (scala 1: 2.000)
- **PR7.17** - Assetto urbanistico generale: foglio 19 (scala 1: 2.000)
- **PR7.18** - Assetto urbanistico generale: foglio 20 (scala 1: 2.000)
- **PR7.19** - Assetto urbanistico generale: foglio 21 (scala 1: 2.000)
- **PR7.20** - Assetto urbanistico generale: foglio 22 (scala 1: 2.000)
- **PR7.21** - Assetto urbanistico generale: foglio 23 (scala 1: 2.000)
- **PR7.22** - Assetto urbanistico generale: foglio 24 (scala 1: 2.000)
- **PR7.23** - Assetto urbanistico generale: foglio 25 (scala 1: 2.000)
- **PR7.24** - Assetto urbanistico generale: foglio 26 (scala 1: 2.000)
- **PR7.25** - Assetto urbanistico generale: foglio 27 (scala 1: 2.000)
- **PR7.26** - Assetto urbanistico generale: foglio 28 (scala 1: 2.000)
- **PR7.27** - Assetto urbanistico generale: foglio 29 (scala 1: 2.000)
- **PR7.28** - Assetto urbanistico generale: foglio 30 (scala 1: 2.000)
- **PR7.29** - Assetto urbanistico generale: foglio 31 (scala 1: 2.000)
- **PR7.30** - Assetto urbanistico generale: foglio 32 (scala 1: 2.000)
- **PR7.31** - Assetto urbanistico generale: foglio 33 (scala 1: 2.000)
- **PR7.32** - Assetto urbanistico generale: foglio 34 (scala 1: 2.000)
- **PR7.33** - Assetto urbanistico generale: foglio 35 (scala 1: 2.000)
- **PR7.34** - Assetto urbanistico generale: foglio 36 (scala 1: 2.000)
- **PR7.35** - Assetto urbanistico generale: foglio 37 (scala 1: 2.000)
- **PR7.36** - Assetto urbanistico generale: foglio 38 (scala 1: 2.000)
- **PR7.37** - Assetto urbanistico generale: foglio 39 (scala 1: 2.000)
- **PR7.38** - Assetto urbanistico generale: foglio 41 (scala 1: 2.000)
- **PR7.39** - Assetto urbanistico generale: foglio 42 (scala 1: 2.000)
- **PR7.40** - Assetto urbanistico generale: foglio 43 (scala 1: 2.000)

- **PR7.41** - Assetto urbanistico generale: foglio 44 (scala 1: 2.000)
- ~~PR8(a-b) - Vincoli e tutele: inquadramento ambito nord (scala 1: 5.000)~~
- **PR8.a** - Vincoli e tutele: inquadramento ambito nord - foglio a (scala 1: 5.000)
- **PR8.b** - Vincoli e tutele: inquadramento ambito sud - foglio b (scala 1: 5.000)
- **PR9** - Zone territoriali omogenee - ai sensi del D.M. 1444/68 (scala 1: 10.000)
- **PR10** - Inquadramento dei Borghi Storici (scala 1: 3.000)
- **PR11** - Ambiti per la valorizzazione del sistema commerciale (scala 1: 40.000-5.000)
- **PR12** - Carta del consumo di suolo (scala 1:10.000);

#### **Allegato 1 - “Cataloghi dei Borghi Storici”**

- **CI** - Borgo Sant’Alessandro - Raccolte A e B
- **CII** - Borgo San Leonardo - Raccolte A e B
- **CIII** - Borgo Pignolo - Raccolte A e B
- **CIV** - Borgo Palazzo - Raccolta A
- **CV** - Borgo Santa Caterina - Raccolta A

#### **Allegato 2 - “Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA)”**

- **IBCAA** - Relazione
- **IBCAA** - Volume 1 (Schede da n. 1 a n. 85)
- **IBCAA** - Volume 2 (Schede da n. 86 a n. 173)
- **IBCAA** - Volume 3 (Schede da n. 174 a n. 270)
- **IBCAA** - Volume 4 (Schede da n. 270 a n.288)

#### **Allegato 3 - “Documento di Polizia Idraulica (DPI)”**

- **DPI0a** - Criteri di individuazione del reticolo idrico
- **DPI0b** - Norme tecniche di attuazione
- **DPI1a** - Individuazione reticolo idrico - inquadramento ambito nord (scala 1:5.000);
- **DPI1b** - Individuazione reticolo idrico - inquadramento ambito sud (scala 1:5.000);
- **DPI2.** - Individuazione reticolo idrico e tracce demaniali - fogli da 1 a 44 (scala 1:2.000)

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute nelle presenti Norme e prescrizioni contenute negli elaborati cartografici deve essere riconosciuta la prevalenza alle prime. In caso di contrasto tra previsioni contenute nei vari elaborati cartografici deve essere riconosciuta la prevalenza a quelle contenute negli elaborati redatti in scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati cartografici e nelle prescrizioni riportate nelle schede contenute nell'allegato “**Cataloghi dei Borghi Storici**” relativamente alle modalità di intervento deve essere riconosciuta la prevalenza alle seconde.

Per quanto riguarda le modalità di intervento, le indicazioni riportate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 prevalgono sulle modalità previste dalle norme di cui alla Parte Seconda.

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati del Piano delle Regole e in quelli del Piano dei Servizi, relativamente alle funzioni ammesse, ai parametri edilizi, urbanistici ed ecologici, alle modalità di intervento previste per i tessuti e gli **agli** elementi della Città dei Servizi e delle Attrezzature, prevalgono le indicazioni del Piano delle Regole per quanto riguarda i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici e le modalità di intervento, mentre prevalgono le indicazioni del Piano dei

Servizi relativamente alle funzioni ammesse (gruppi e tipologie di servizi), ai parametri edilizi, urbanistici ed ecologici e alle relative prescrizioni di dettaglio.

## RELAZIONI ~~DEL PIANO DELLE REGOLE~~ CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

### ART. 4 - RELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PGT recepisce ed è compatibile con gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTPR, PTCP).

Per quanto attiene la porzione di territorio ricadente entro il perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dei relativi Piani di Settore, prevalgono, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT e si integrano alle norme dello stesso ove fanno esplicito riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente **sono disciplinati dall'art. 43.1 delle presenti norme**, ~~assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.~~

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole rappresentano, con apposito segno grafico, il perimetro dell'area individuata come Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.), **istituito** ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 30.11.1983 n. 86, **per il quale l'ente provinciale approva specifico Programma pluriennale degli interventi, predisposto a cura del soggetto gestore.**

~~L'ente deputato ad accogliere ed approvare l'istanza di riconoscimento è la Provincia, che ne valuta la valenza sovracomunale, gli aspetti paesistico-ambientali, attraverso l'istruttoria dei documenti preparati dagli enti proponenti, come previsto dall'art. 3 della D.G.R. n. 8/6148 del 12/12/2007.~~

~~Sino al riconoscimento di legge ed alla approvazione delle relative norme, Le aree ricomprese nel perimetro del P.L.I.S.~~ **(riconosciuto con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 292 del 20/06/2011) ed eventuali zone di ampliamento dello stesso** sono assoggettate dal Piano delle Regole alla disciplina degli Ambiti, delle Componenti e dei Tessuti/Elementi in cui ricadono.

### ART. 5 - RELAZIONI CON I PIANI PARTICOLAREGGIATI E GLI STRUMENTI VIGENTI

~~Il PGT rimanda alle previsioni e prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione particolareggiata vigente che sono e negli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di approvazione del presente piano.~~

Tali **Gli** strumenti **di pianificazione particolareggiata** vengono di seguito elencati:

- Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale (PPRCA), approvato con deliberazione del C.C. n. 83 Reg./I0024764 P.G. in data 18/04/2005;
- Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei (PPRVN), che includono:
  - Piano Particolareggiato di Recupero del Vecchio Nucleo di Campagnola, approvato con deliberazione del C.C. n. 79 Reg./I19933 P.G. del 10.04.2001;
  - Piano Particolareggiato di Recupero del Vecchio Nucleo di Colognola, approvato con deliberazione del C.C. n. 80 Reg./I19936 P.G. del 10.04.2001;
  - Piano Particolareggiato di Recupero del Vecchio Nucleo di Grumello, approvato con deliberazione del C.C. n. 78 Reg./I19931 P.G. del 10.04.2001;

- Piano Particolareggiato di Recupero del Vecchio Nucleo di Longuelo, approvato con deliberazione del C.C. n. 77 Reg./119930 P.G. del 10.04.2001
- Piano Particolareggiato di Recupero del Vecchio Nucleo di Valverde-Valtesse, approvato con deliberazione del C.C. n. 81 Reg./119937 P.G. del 10.04.2001;

— Piano di Zona (ai sensi della legge n. 865/74), approvato con deliberazione del C.C. n. 1 Reg./107 Prop. Del. in data 16.01.2007;

— Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionati e vigenti;

— Accordi di Programma e strumenti di programmazione vigenti.

**sono individuati negli** Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico. riportano pertanto i perimetri degli ambiti interessati dalla pianificazione particolareggiata, individuando graficamente la consistenza del tessuto edificato, la presenza di servizi e attrezzature esistenti, compresi gli spazi aperti liberi destinati a verde pubblico e a parcheggi pubblici, in coerenza con quanto riportato nella "Sezione 1 - Servizi in corso di attuazione" del Catalogo dei Servizi.

Per quanto riguarda le previsioni (interventi di riqualificazione e/o piani e progetti di trasformazione) che interessano le parti interne ai perimetri indicati, il PGT rimanda alle previsioni dello strumento particolareggiato, con particolare riferimento alle regole di intervento, alle destinazioni d'uso (ammesse e/o escluse) e alle modalità di intervento edilizio.

In coerenza con le disposizioni di cui all'art.17 comma 1 della legge 1150/42, negli ambiti urbani interessati dagli strumenti di pianificazione particolareggiata sopraindicati, per tutti gli interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici e alla modificazione di quelli esistenti viene confermato, fino a nuova pianificazione urbanistica, l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti da tali piani. Con prescrizioni di zona si intendono le disposizioni previste negli specifici atti normativi ed elaborati cartografici dei suddetti piani (ad es., dispositivo regolamentare di attuazione, criteri di intervento e operazioni di piano, schede di dettaglio, NTA, etc...), con particolare riferimento alle modalità di intervento edilizie assegnate ad immobili e aree, alle destinazioni d'uso (ammesse o non ammesse) e alla loro modifica.

Per gli altri strumenti di pianificazione attuativa, tra cui i Piani Attuativi ed i Programmi di iniziativa privata convenzionati e vigenti, ed **nonché gli** Accordi di Programma e strumenti di programmazione negoziale vigenti, **si rimanda all'art. 37.1 delle presenti norme.**

Per quanto riguarda il Piano di Zona, invece, vengono riportate **Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole** individuano inoltre le aree e gli immobili inserite all'interno delle **interessati dalle** previsioni **del vigente Piano di Zona (approvato con deliberazione del C.C. n. 1 Reg./107 Prop. Del. in data 16.01.2007 s.m.i.)** dello strumento, alla quale **cui** normativa e relative schede di dettaglio il Piano delle Regole rimanda **integralmente. Per tali aree e immobili valgono pertanto** rispetto a prescrizioni, parametri e progetto di suolo, ivi comprese previsioni di destinazione a servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, **previsti dal Piano di Zona**, ad eccezione di **situazioni riguardanti** elementi di progetto di tipo infrastrutturale e ambientale (collegamenti ciclo-pedonali, Cintura Verde, ...) previsti dagli atti del PGT (tra cui, in particolare, dal Piano dei Servizi), per i quali saranno il Piano di Zona e gli altri strumenti di pianificazione particolareggiata a recepire **prevalgono** indirizzi e regole del PGT.

Per quanto riguarda il Piano di Recupero di via Quarenghi, approvato con deliberazione del C.C. n.145 Reg./60 Prop. Del. in data 10/11/2008, il PGT recepisce ~~le qualità precipue e gli aspetti di gestione e regolamentazione, nonché~~ le azioni di recupero urbano e i progetti di riqualificazione del contesto socio-economico previsti da tale strumento, ~~allo scopo di promuovere la valorizzazione ed l'integrazione del quartiere.~~ Relativamente alle prescrizioni urbanistiche (funzioni ~~ammesse ed escluse~~, interventi consentiti, parametri edilizi, urbanistici e ambientali e norme specifiche), gli immobili (edifici ed aree) ricadenti all'interno del perimetro di tale piano sono assoggettati alle regole definite nelle presenti norme, ~~integrate con quelle stabilite dalle norme del Piano dei Servizi.~~

~~Il Piano di Governo del Territorio demanda pertanto ai suddetti strumenti, la gestione e la regolamentazione degli aspetti specifici di loro competenza.~~

~~Alla scadenza della validità degli strumenti urbanistici e attuativi sopraelencati, il Piano di Governo del Territorio provvederà a disciplinare gli ambiti territoriali in essi ricompresi, mediante predisposizione di appositi atti di pianificazione.~~

## TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO

### TERMINI SPECIFICI

#### ART. 6 - ARTICOLAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE: DEFINIZIONI RELATIVE ALLA STRUTTURA

##### ART. 6.1 - SISTEMI

Per Sistema si intende un insieme di elementi costruiti e di spazi aperti corrispondenti a geometrie areali, lineari, puntuali e articolati fra loro in base a relazioni fisiche o concettuali (pertanto non necessariamente contigui e caratterizzati da estensioni differenti) che, nel suo complesso, assume un ruolo peculiare all'interno del territorio comunale e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.

La struttura del Piano delle Regole è organizzata in base ai tre seguenti Sistemi territoriali fondamentali:

1. Sistema Insediativo;
2. Sistema Ambientale;
3. Sistema Infrastrutturale.

##### **ART. 6.1.1 - SISTEMA INSEDIATIVO**

E' costituito dagli Ambiti della Città Storica antica e moderna (CS), della Città Consolidata (CC), della Città delle Attività e della Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA), nonché dai relativi tessuti, elementi puntuali e lineari. ~~appartenenti.~~ Esso individua inoltre l'Ambito della Città in Trasformazione (CT), costituita dall'insieme degli interventi in corso di attuazione o previsti dal Documento di Piano, demandando alle prescrizioni di tali atti e procedimenti attuativi per la relativa regolamentazione.

##### **ART. 6.1.2 - SISTEMA AMBIENTALE**

E' costituito dell'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesistica non soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi.

##### **ART. 6.1.3 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

E' costituito dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete (su ferro e su gomma) del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse (fasce di rispetto e sicurezza e di ambientazione, parcheggi di interscambio, rotatorie, aree verdi di pertinenza, stazioni di distribuzione dei carburanti, nodi e stazioni).

##### ART. 6.2 - AMBITI

Per Ambito si intende un sottosistema, caratterizzato da elementi di omogeneità, nel quale sono definite con maggiore precisione alcune peculiarità.

Per quanto riguarda il Sistema Insediativo, gli Ambiti sono rappresentati dai principali Tipi di Città, nei quali sono riconoscibili le stratificazioni storiche e sono ospitate ~~in modo prevalente~~ determinate funzioni, determinati usi, tra loro non necessariamente contigui e con differenti estensioni, derivanti dall'aggregazione di singoli elementi.

Per quanto riguarda il Sistema Ambientale, **gli Ambiti** sono costituiti dai principali sottosistemi ecologico-ambientali, individuati in relazione alle caratteristiche delle aree che li compongono e alle funzioni in esse localizzate e/o localizzabili.

**ART. 6.2.1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)**

Tale ambito rappresenta l'insieme del territorio la cui valenza storica è riconoscibile dalla lettura stratificata dello sviluppo della città e riconosciuta dallo strumento urbanistico generale, nonché dai relativi strumenti particolareggiati. Sulla base dell'articolazione del Piano delle Regole i Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono identificati dai seguenti tessuti storici:

- *NS1 - Nucleo storico di Città Alta;*
- *TS2 - Tessuto dei Borghi Storici;*
- *NS4 - Nuclei storici periferici;*
- *TS5 - Tessuto storico di ampliamento di epoca otto-novecentesca.*

**ART. 6.2.2 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

Il TUC rappresenta l'insieme del territorio sul quale è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Costituiscono il tessuto urbano consolidato gli ambiti riconducibili al sistema infrastrutturale, i tessuti che compongono la Città Storica (CS), Consolidata (CC), delle Attività (CA), e quella delle Attrezzature (CSA), le aree individuate come ambiti di rigenerazione urbana, nonché le aree verdi ricadenti all'interno del perimetro del TUC come individuato nell'elaborato cartografico "PR12 - Carta del consumo di suolo" di cui all'art. 11.3 delle presenti norme.

**ART. 6.3 - COMPONENTI**

Sono articolazioni complesse costituite da aggregazioni di singoli elementi appartenenti ai diversi Ambiti; per il Sistema insediativo sono costituite dalle diverse Tipologie dei Tessuti, mentre per il Sistema Ambientale sono costituite dalle diverse Tipologie di Sistemi verdi.

**ART. 6.4 - ELEMENTI**

Gli Elementi sono le unità minime che il Piano delle Regole riconosce come componenti non ulteriormente scomponibili senza perdere il complesso sistema di relazioni spaziali, ambientali e infrastrutturali che compongono il sistema urbano. Oltre la definizione di tali unità morfologico-funzionali si scende alla scala edilizia e a un ulteriore apparato regolativo di maggior dettaglio, assorbito nei criteri previsti per i singoli elementi.

## **ART. 7 - LINGUAGGIO DEL PIANO DELLE REGOLE: ALTRE DEFINIZIONI**

### **ART. 7.1 - TESSUTO**

Si configura come una porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, tipologica, morfologica, di suddivisione del suolo).

All'interno di ogni tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici - con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, disegno di suolo, disposizione formale e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

~~All'interno dei tessuti possono essere individuate dagli elaborati cartografici di Piano, attraverso localizzazione puntuale, singole unità immobiliari (edifici o aree) connotate da destinazioni monofunzionali.~~

Il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

### **ART. 7.2 - ISOLATO**

Costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

### **ART. 7.3 - LOTTO**

Costituisce l'unità minima di riferimento per la individuazione delle tipologie di tessuti del Piano delle Regole; rappresenta una porzione di suolo urbano priva di specifiche e precise caratteristiche planimetriche e dimensionali, nel contesto di un numero minimo di unità simili, anche riconducibili a diverse proprietà **o diversi mappali**, individuata per fini di utilizzazione urbanistico-edilizia o economico-produttiva.

#### **ART. 7.3.1 - LOTTO DI INTERVENTO**

E' l'area sulla quale si attua una trasformazione od intervento. Ad esso vengono applicati ~~gli~~ **indici**, e parametri edificatori **(qualora previsti)** e i tipi di intervento ~~previsti~~ **definiti** dal Piano delle Regole ~~in relazione agli edifici esistenti~~.

Il lotto di intervento è caratterizzato da indici e parametri **(anche non uniformi)**, ~~non essendo quindi e non è~~ possibile la traslazione di indici, parametri e tipi di intervento, ancorché attribuiti alla medesima proprietà e/o ad un unico mappale.

In sede attuativa sono ammessi adeguamenti di limitata entità del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

Nel caso di interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 9, il frazionamento dell'intervento è sempre escluso per lotti riconducibili ad un originario compendio immobiliare che risulti unitario alla data di adozione del PGT, ancorché appartenente a proprietà diverse e distinte.

**Nel caso di interventi edilizi riguardanti lotti o mappali contigui interessati da progetto unitario, la capacità edificatoria complessiva del lotto di intervento, anche in presenza di tessuti diversi, non può superare i parametri urbanistici stabiliti dalle presenti norme per singoli tessuti di riferimento.**

All'interno del perimetro del Parco dei Colli, ai fini di consentire la realizzazione di pertinenze finalizzate alla funzionalità e/o manutenzione dei fondi, il lotto di intervento coincide con il Lotto Teorico di Pertinenza definito nel "*Piano di settore agricolo*" del Parco dei Colli all'art. 18 comma 3.

#### **ART. 7.3.2 - LOTTO LIBERO**

Per lotto libero si intende una porzione di suolo ineditato (o parzialmente edificato) appartenente a tessuti già urbanizzati, dove il PGT consente interventi diretti di nuova edificazione a completamento dei tessuti di appartenenza.

Ad ogni effetto si considerano "*lotti liberi*" i lotti privi di costruzioni e/o manufatti che abbiano rilevanza **ai fini** del computo della Superficie lorda di pavimento (Slp) o del Volume (V) o sui quali insistono solamente baracche, pollai, tettoie non adibite ad abitazione, di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerate "*lotti liberi*", anche se catastalmente autonome e inedificate o con sola presenza dei manufatti sopra descritti, le aree le cui possibilità edificatorie siano state utilizzate per la realizzazione di fabbricati su altri mappali, successivamente alla data del 31.05.2001.

Al fine della verifica della condizione di "*lotto libero*" deve essere presentata autocertificazione, in forma di atto notorio, che attesti la presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, eventualmente accompagnata da adeguata documentazione.

Nei ~~lotti liberi~~ "*lotti liberi*" la realizzazione di nuove edificazioni potrà avvenire secondo i parametri previsti dal Piano **delle Regole** per ogni singolo tessuto; qualora il tessuto in cui si inserisce il lotto libero non preveda parametri urbanistici assegnati, i lotti non potranno essere soggetti ad edificazione in quanto privi di capacità edificatoria alcuna.

~~Qualora il Piano delle Regole individui, con apposita simbologia, la localizzazione puntuale del costruendo edificio, la stessa, con adeguate motivazioni di carattere morfologico e tipologico, potrà ammettere altra collocazione all'interno del lotto, previa valutazione e dichiarazione di ammissibilità dell'intervento da parte dell'organo competente al rilascio del Permesso di Costruire.~~

#### **ART. 7.3.3 - LOTTO MINIMO EDIFICABILE**

E' il lotto la cui dimensione in termini di superficie sia tale che al di sotto di essa non possano essere realizzati interventi di nuova costruzione, allo scopo di evitare una eccessiva frammentazione degli interventi.

**Tale dimensione è definita:**

- **per la Città Consolidata, in relazione alla tipologia di Tessuto di appartenenza, secondo le disposizioni di cui all'art. 27.2 della presenti norme;**
- **per la Città delle Attività, in relazione alla tipologia di Tessuto di appartenenza, secondo le disposizioni di cui all'art. 31.2 della presenti norme.**

#### **ART. 7.3.4 - AMBITO DI PERTINENZA**

Costituisce la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità deve risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altri atti abilitativi relativi all'edificio principale o da altra idonea documentazione probatoria.

#### **ART. 7.3.5 - UNITÀ EDILIZIA**

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

#### **ART. 7.3.6 - CENTRO COMMERCIALE NATURALE<sup>1</sup>**

L'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizi che si affacciano su vie e piazze pubbliche non considerati come struttura organizzata in forma unitaria e che si caratterizza come:

- a. passaggi e gallerie commerciali urbane: storicamente definiti o ricavati dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano su passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
- b. aggregato commerciale urbano: addensamento di offerta costituito da esercizi di vicinato e da Medie Strutture di Vendita (fino a mq 2.500 mq. di SV).

#### **ART. 7.3.7 - COMMERCIO ELETTRONICO (E-COMMERCE)<sup>2</sup>**

Le operazioni commerciali svolte on-line e disciplinate dal decreto legislativo 9 aprile 2003, n. 70 "Attuazione della direttiva 2000/31/CE relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione nel mercato interno, con particolare riferimento al commercio elettronico".

#### **ART. 7.3.8 - DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO<sup>3</sup>**

Rappresentano ambiti urbani di rilevanza comunale dove imprese e formazioni sociali liberamente aggregate sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

#### **ART. 7.3.9 - IMMOBILI DISMESSI<sup>4</sup>**

Aree ed edifici non residenziali e già interessati da attività economiche o funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per i quali la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico e per i quali la cessazione delle attività insediate, che deve essere adeguatamente documentata e verificabile, sia intervenuta per oltre il 90% della Slp esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

#### **ART. 7.3.10 - IMMOBILI IN VIA DI DISMISSIONE<sup>5</sup>**

Aree ed edifici non residenziali e già interessati da attività economiche o funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per i quali la dismissione comporta pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico e per i quali la cessazione delle attività insediate, che deve essere adeguatamente documentata e verificabile, sia intervenuta per almeno il 50% della Slp esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

---

<sup>1</sup> Cfr. Delibera di Giunta Regionale X/1193 del 20/12/2013, Allegato A, paragrafo 2, comma ,1 lettera f)

<sup>2</sup> Cfr. Decreto Legislativo n. 70/2003, art. 2

<sup>3</sup> Cfr. Legge Regionale n. 6/2010, art. 5

<sup>4</sup> Cfr. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 182 del 2015, paragrafo 1 s.m.i.

<sup>5</sup> Cfr. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 182 del 2015, paragrafo 1, s.m.i.

**ART. 7.3.11 - MOTIVI IMPERATIVI DI INTERESSE GENERALE<sup>6</sup>**

Le ragioni di pubblico interesse, quali la tutela dei consumatori e dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dell'ordine pubblico, della sicurezza pubblica, dell'incolumità pubblica, della sanità pubblica, della sicurezza stradale, dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, dei destinatari di servizi, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela della salute degli animali, della proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale.

**ART. 7.3.12 - NEGOZI STORICI<sup>7</sup>**

Gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, le attività di somministrazione di alimenti e bevande, le farmacie e le attività artigianali con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale regionale e locale.

**ART. 7.3.13 - TEMPORARY STORE<sup>8</sup>**

Forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio.

---

<sup>6</sup> Cfr. Decreto Legislativo n. 59/2010 art. 8 comma 1, lettera h) e Legge Regionale n. 6/2010, art. 4 comma 1 e 4-bis comma 1

<sup>7</sup> Cfr. Delibera di Giunta Regionale VII/15602 del 12/12/2013, allegato A, paragrafo 1 e Delibera di Giunta Regionale VIII/8886 del 20/01/2009, allegato A, paragrafo 3

<sup>8</sup> Cfr. Legge 392/1978 art. 27 comma 5)

## **TERMINI DI USO CORRENTE**

### **ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

I parametri, gli indici e i rapporti utilizzati dalle presenti norme sono quelli di seguito descritti; i primi vengono classificati in due categorie distinte: a) parametri urbanistici; b) parametri edilizi.

#### **ART. 8.1 - PARAMETRI URBANISTICI**

Comprendono la Superficie territoriale (St), la Superficie fondiaria (Sf), la Superficie coperta (Sc), la Superficie permeabile (Sp), Indice di Edificabilità (Ef), Indice di Permeabilità (Ip), il Rapporto di Copertura (RC), l'indice di Densità arborea (Da) e arbustiva (Dar) ~~e il Carico Urbanistico (CU).~~

##### **ART. 8.1.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

La Superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie complessiva di un'area; al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (cioè alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

##### **ART. 8.1.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

La Superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie di pertinenza urbanistica degli edifici, corrispondente al lotto riconducibile ad uno stesso tessuto, comprensiva degli eventuali spazi verdi di mitigazione delle infrastrutture (V7), di cui all'art. 50.4.1, fino ad un massimo del 20% della superficie del lotto di intervento, nonché delle fasce di rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

##### **ART. 8.1.3 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

La Superficie coperta (Sc), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno dei fabbricati, compresi i cavedi ed eventuali vani tecnici aggettanti con esclusione delle parti edificate completamente in interrato.

Sono inoltre esclusi dal computo della Sc i cortili, le gronde, i cornicioni, le pensiline e gli elementi di copertura isolati aperti connessi alla rete delle infrastrutture e alla distribuzione dei carburanti, nonché gli sporti, i balconi e gli elementi aggettanti per non più di metri 2,50 dal filo del fabbricato; nel caso gli stessi abbiano sbalzo superiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i metri 2,50.

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

##### **ART. 8.1.4 - SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)**

~~La Superficie permeabile (Sp), espressa in metri quadrati, rappresenta la quota di Superficie fondiaria (Sf) che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, cioè che deve dimostrarsi in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione; la Superficie permeabile (Sp) corrisponde pertanto ad una destinazione a prato o sterrato non sovrastante piani interrati, anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.~~

~~I prati o gli sterrati sovrastanti i piani interrati, possono essere considerati come Superficie permeabile (Sp), a condizione che gli stessi abbiano uno strato di terreno di coltivo di almeno 1,50 metri di~~

profondità e qualora vengano previsti idonei sistemi di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

La Superficie permeabile (Sp) rappresenta la porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Per i Piani Attuativi, la Superficie permeabile (Sp) viene calcolata in riferimento alla Superficie territoriale (St).

#### **ART. 8.1.5 - INDICE DI EDIFICABILITÀ (Ef)**

Per Indice di edificabilità (Ef) si intende il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la Superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento come definito all'art. 7.3.1 delle presenti Norme; tale indice definisce le quantità massime di Slp che possono essere edificate per ogni metro quadrato di Sf.

#### **ART. 8.1.6 - INDICE DI PERMEABILITÀ (Ip)**

Per Indice di permeabilità (Ip) si intende il rapporto minimo o la percentuale minima ammessa tra la Superficie permeabile (espressa in metri quadrati) e la Superficie fondiaria (anch'essa espressa in metri quadrati).

Per i Piani Attuativi, tale rapporto viene calcolato tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale.

Tale parametro viene applicato solo nel caso di interventi di nuova costruzione (Nc) e di interventi di ristrutturazione (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione e Ristrutturazione urbanistica (Ru). Resta fatto salvo l'obbligo di verifica della superficie drenante in applicazione del vigente Regolamento Locale di Igiene. non viene applicato nel caso di interventi di Mo, MS, Re, ed Rc Ri2 su edifici esistenti per i quali non trova possibilità di applicazione.

Solo in caso di dimostrata impossibilità di garantire il rapporto minimo o percentuale minima ammessa di cui al primo comma e previa valutazione favorevole da parte degli organi competenti, le superfici libere a prato e/o sterrate sovrastanti piani interrati possono essere considerate come Superficie permeabile (Sp) a condizione che le stesse abbiano uno strato di terreno di coltivo di almeno 1,50 metri di profondità e qualora vengano previsti idonei sistemi di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

#### **ART. 8.1.7 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

Il Rapporto di copertura (RC) è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la Superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la Superficie fondiaria; rappresenta la percentuale di Superficie coperta edificata e/o edificabile sulla Superficie fondiaria.

#### **ART. 8.1.8 - DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA (Da e Dar)**

Esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti<sup>9</sup> da mettere a dimora per ogni superficie di riferimento, espressa in mq di Superficie fondiaria (Sf) per gli interventi diretti e espressa

---

<sup>9</sup> Nella scelta delle essenze arboree e arbustive, devono essere privilegiate le specie spontanee e autoctone, tra cui, a titolo esemplificativo, si ricordano quelle di seguito elencate: strato arboreo - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro); strato arbustivo -

in mq di Superficie territoriale (St) per gli strumenti attuativi. Nel calcolo della Densità arborea (Da) e della Densità arbustiva (Dar) sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento dei quali si prevede la conservazione.

#### **ART. 8.1.9 - CARICO URBANISTICO (Cu)**

~~Con riferimento alla disciplina degli usi di cui allo specifico articolo, esprime il carico indotto dalle varie destinazioni d'uso sui parcheggi pubblici e/o di uso pubblico del contesto di riferimento; viene distinto e classificato in basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A), in relazione alle differenti tipologie di funzioni come individuate dall'art. 15 delle presenti norme.~~

#### **ART. 8.2 - PARAMETRI EDILIZI**

I parametri edilizi sono rappresentati dalle grandezze che regolano l'utilizzo edilizio di un lotto. Per ogni previsione, prescrizione e/o norma specifica che non dovesse essere contenuta negli articoli seguenti si rimanda al Regolamento Edilizio vigente, stante la sua specifica funzione in materia.

**Le definizioni di cui ai successivi articoli prevalgono sulle definizioni riportate nel vigente Regolamento edilizio.**

##### **ART. 8.2.1 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)**

La Superficie lorda di pavimento (Slp) misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici (misurate su tutti i piani) che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, *bow windows*, locali seminterrati e interrati abitabili, sottotetti abitabili, oltre a quelle delle murature comprese quelle perimetrali. **I locali seminterrati e interrati non abitabili, coperture piane a lastrico solare utilizzate a parcheggio o deposito/esposizione concorrono alla determinazione della Superficie lorda di pavimento complessiva nei seguenti casi:**

- a) **spazi accessori, spazi di servizio, spazi di pertinenza di unità a destinazione residenziale, con altezza interna maggiore di m 2,70 se collocati entro la proiezione dell'edificio al suolo e con altezza interna maggiore di m 2,40 se posti all'esterno di quest'ultima;**
- b) **spazi accessori, spazi di servizio, spazi di pertinenza di unità a destinazione non residenziale, con altezza interna maggiore di m 2,70.**

**Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT concorrono alla determinazione della Superficie lorda di pavimento complessiva anche i sottotetti non abitabili con altezza media ponderale interna superiore a m 1.80.**

**Nel caso di nuove costruzioni (Nc) o interventi di ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione concorrono alla determinazione della Superficie lorda di pavimento complessiva anche i sottotetti non abitabili con altezza media ponderale interna superiore a m 1.00.**

Sono **invece** esclusi i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi e le logge, **i locali adibiti a deposito biciclette, i manufatti adibiti alle reti tecnologiche, i locali per la raccolta dei rifiuti, i vani scala e ascensore e gli atrii d'ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio**, i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico, nonché i parcheggi pubblici o di uso pubblico; **sono altresì esclusi i vani scala e ascensore e gli atrii condominiali di ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio.**

---

*corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigras (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).*

Le autorimesse private di pertinenza **o gli spazi a parcheggio** delle costruzioni e relativi spazi di manovra sono esclusi limitatamente alla quota di 1,00 mq ~~metro quadrate~~ ogni **2,00 mq metri cubi** della ~~Slp Volume (V)~~ dell'edificio principale **solo qualora vengano realizzate ai piani interrati.**

Sono parimenti escluse, negli edifici produttivi, le superfici occupate da impianti destinati alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, nonché tutti gli elementi esclusi dal calcolo della Sc esplicitati all'articolo 8.1.3 delle presenti norme.

Sono infine escluse ~~dalla~~ **dal computo della** Slp le porzioni di edificio (muri perimetrali, solai) ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico (L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.).

**Per le strutture ricettive e alberghiere come definite al comma 3 dell'art. 18 della LR 27/15 ai fini del calcolo della SLP si applicano le disposizioni di cui all'art. 2 comma 8 della LR 7/2017.**

**Per i Servizi sportivi a scala territoriale (CS2a) e per le attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo (TS) i varchi d'accesso, gli spazi di distribuzione alle tribune/gradinate esistenti e di progetto non determinano Slp.**

#### **ART. 8.2.2 - SUPERFICIE DI VENDITA<sup>10</sup> (Sv)**

~~La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).~~

~~La Superficie di vendita (Sv) del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.~~

~~Negli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) la Superficie di vendita (Sv) è computata nella misura di un ottavo della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva Superficie di vendita.~~

**La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; l'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui; non costituisce Superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.**

**Negli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili,**

---

<sup>10</sup> Cfr. **Delibera Giunta Regionale X/1193 del 20/12/2013, allegato A, paragrafo 2, comma 3**

tipologie simili alle precedenti) la Superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva Superficie di vendita.

#### **ART. 8.2.3 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)**

L'altezza di un edificio (H), viene individuata come è descritto ai commi seguenti.

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in metri:

- a) ai fini della determinazione del volume, l'altezza dell'edificio misura in metri la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solaio inclinato, verrà presa in considerazione l'altezza media ponderale;
- b) ai fini della misurazione dei fronti degli edifici, l'altezza viene determinata in base al Regolamento Edilizio.

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in numero di piani: il numero di piani previsti, quando non vi siano diverse ed ulteriori specificazioni nelle norme e tavole di dettaglio, è da intendersi comprensivo del piano terreno.

Nel caso di edifici produttivi e delle attrezzature agricole, l'altezza (H) misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e la quota del piano di imposta della copertura; Non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo ove diversamente specificato o prescritto anche in relazione alla tutela dell'ambiente e paesaggio circostante, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, nonché i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi.

Negli edifici assoggettati a tipi di intervento di Risanamento conservativo (**Rc**) e Restauro (**Re**), ai fini dell'applicazione della normativa di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 e s.m.i., per altezza massima si intende quella esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Per ogni ulteriore prescrizione e specificazione relativa alla regolamentazione ed alle modalità di calcolo in materia di altezza, anche in relazione a quanto sopra definito, si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **ART. 8.2.4 - CAPOSALDO ALTIMETRICO (Ca)**

Per tale definizione si rimanda alle ~~prescrizioni~~ **disposizioni** contenute nel Regolamento edilizio vigente.

#### **ART. 8.2.5 - NUMERO DI PIANI (n)**

Rappresenta il numero (n) **massimo** di tutti i piani **fuori terra ammesso dal tessuto di appartenenza** che contribuiscono a determinare la Slp; è sempre comprensivo del piano terra degli edifici, nonché dei piani seminterrati emergenti all'estradosso degli stessi, più di metri 1,80 rispetto al caposaldo altimetrico.

**I sottotetti concorrono alla determinazione del numero massimo di piani nel caso di:**

- **altezza media ponderale interna superiore a m 1.00 per interventi di nuova costruzione (Nc) e interventi di ristrutturazione edilizia (Ri) consistente nella demolizione con ricostruzione ;**
- **altezza media ponderale interna superiore a m 1.80 per edifici esistenti alla data di adozione del PGT.**

**ART. 8.2.6 - VOLUME DELL'EDIFICIO (V)**

Per volume si intende la somma dei prodotti della Superfici lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.

Per quanto attiene lo spessore degli elementi orizzontali e delle murature perimetrali da utilizzarsi per il calcolo del volume, trovano applicazione le disposizioni contenute nella L.R. 26/1995 s.m.i.

Sono esclusi dalla determinazione del volume dell'edificio i volumi tecnici, da intendersi quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti.

**ART. 8.2.7 - DISTANZA (D)**

Per tale definizione si rimanda alle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio vigente.

## TITOLO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### LUOGHI DI INTERVENTO

#### ART. 9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n.12/2005 al Titolo VI, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla legge regionale citata.

Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogni qualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati del Piano delle Regole, oppure dalle presenti norme. Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

~~Nel caso di interventi edilizi che interessino lotti di intervento (definiti dall'art. 7.3.1) con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mq, la volumetria complessiva realizzabile attraverso interventi diretti non può superare il limite massimo di 12.500 mq.~~

~~In via generale sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), quelli di Nuova costruzione (Nc), quelli di nuova edificazione (Ne), nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente (Ri, dr), aventi volumetria di progetto superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq e volumetria di progetto superiore a 12.500 mc.~~

~~Sono altresì subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi non assoggettati a Piano Attuativo in virtù delle disposizioni delle presenti Norme, qualora il Piano dei Servizi, attraverso i suoi allegati, preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici o di uso pubblico al loro interno.~~

~~Nell'ambito delle Zone di Recupero (ZR), individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero", gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), Ristrutturazione edilizia (Ri) e di demolizione con ricostruzione (dr), con volumetria di progetto superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq e volumetria di progetto superiore a 12.500 mc, sono assoggettati a obbligo di Piano di Recupero.~~

**Gli interventi edilizi di nuova costruzione (Nc) e quelli di ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione dell'edificio si attuano mediante:**

- 1. intervento edilizio diretto, in caso di interventi aventi Superficie lorda di pavimento di progetto inferiore a mq 4.000;**
- 2. Piano Attuativo, in caso di interventi aventi Superficie lorda di pavimento di progetto superiore a mq 4.000; tali interventi sono subordinati al reperimento delle dotazioni minime di servizi previste all'art. 8.1 delle norme del vigente Piano dei Servizi, nonché all'assolvimento dello standard di qualità in applicazione dell'art. 8.2 delle norme dello stesso piano.**

## **ART. 9.1 - AMBITI DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole si applica a tutte le Componenti e a tutti gli Elementi appartenenti al Sistema Insediativo (CS - Città Storica antica e moderna, CC - Città Consolidata, CA - Città delle Attività, CSA - Città dei Servizi e delle Attrezzature, CT - Città in trasformazione) e al Sistema Ambientale esistente.

Per quanto attiene agli ambiti urbani ed extraurbani interessati da proposte di riqualificazione e/o ripristino urbano (AT - Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano), il Piano delle Regole effettua una individuazione mediante perimetro su base aerofotogrammetrica e detta prescrizioni di intervento in relazione agli edifici esistenti e relativi spazi pertinenziali ricompresi negli stessi, con efficacia fino all'approvazione degli strumenti attuativi degli Ambiti di Trasformazione.

## **ART. 9.2 - LIVELLI DI PRESCRIZIONE STRUMENTI ATTUATIVI**

Il Piano delle Regole individua diversi livelli di prescrizione, distinguibili nei differenti strumenti di attuazione delle prescrizioni suddette: strumenti di attuazione di tipo indiretto, rappresentati dai piani attuativi, e strumenti di pianificazione di tipo diretto, anche assoggettati a forme di convenzionamento.

### **ART. 9.2.1 - PIANI ATTUATIVI**

Il Piano delle Regole individua le aree e gli interventi da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle prestazioni allo stesso richieste, alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede allegate e che sono recepite dal Piano dei Servizi.

In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati del PGT delimitano e suddividono le aree incluse in detti piani, qualora queste cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie, ecc. ...), possono essere portate a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

I Piani Attuativi possono riguardare interventi edilizi e urbanistici con potenzialità edificatoria differenziata in funzione della assegnazione dei parametri urbanistici e delle modalità di intervento previste dal Piano delle Regole, ivi compresi gli interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita (Ne). anche in caso di progetto unitario attuato su lotti o mappali contigui.

~~Tutti i nuovi interventi assoggettati a Piano Attuativo in virtù delle disposizioni del Piano delle Regole, ad eccezione di quelli sono assoggettati alla realizzazione dello standard di qualità, in coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 3 del Titolo II Capo A dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del vigente Documento di Piano.~~

**Gli interventi assoggettati a Piano Attuativo, in applicazione delle disposizione di cui all'art. 9 delle presenti norme, hanno l'obbligo di assolvimento dello standard di qualità, definito dalle disposizioni contenute nell'art. 3 del Titolo II Capo A dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del vigente**

Documento di Piano e dalle disposizioni di cui all'art. 8.2 delle norme del vigente Piano dei Servizi. Tale obbligo non si applica agli interventi assoggettati a Piano di Recupero (ai sensi delle disposizioni della L. 457/78).

Le dotazioni minime per le trasformazioni urbanistiche previste dall'art. 8.1 delle norme del Piano dei Servizi si applicano anche ai Piani di Recupero che interessino una SIp di progetto superiore a 4.000 mq; per i Piani di recupero che interessano una SIp di progetto inferiore a 4.000 mq si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16.2 e 17 delle presenti norme.

Gli ambiti urbani in cui possono essere presentati Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 sono individuati nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero".

Al fine di garantire la tutela e la salvaguardia dell'identità morfologica, paesaggistica e vedutistica locale, con specifico riferimento allo scenario di Città Alta e dei Colli di Bergamo, gli strumenti attuativi soprarichiamati dovranno tenere in considerazione quanto previsto dalla Studio Paesistico di dettaglio allegato al Piano delle Regole, con specifico riferimento agli elaborati cartografici denominati "SP3 - Fruibilità visiva del paesaggio" e "SP5 - Sensibilità paesistica dei luoghi". A tale proposito i piani e gli interventi edilizi dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non interferenza paesaggistica dell'intervento proposto.

#### **ART. 9.2.2 - PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

Relativamente agli interventi edilizi subordinati a intervento edilizio diretto convenzionato, ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme, la convenzione deve prevedere i contenuti minimi della convenzione sono:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento cessione o asservimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonee fideiussioni.

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, di apposita convenzione. ~~e atto unilaterale d'obbligo.~~

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici deve contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

#### **ART. 9.2.3 - AMBITI TERRITORIALI OGGETTO DI PROCEDIMENTI IN CORSO PER IL RILASCIO DI TITOLI ABILITATIVI O L'APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI CONFORMI ALLO STRUMENTO AL TEMPO VIGENTE**

Per gli ambiti territoriali per i quali, alla data di adozione della variante del PGT o di suoi atti (PdR, PdS), è in corso e prossimo alla conclusione il procedimento di rilascio di un permesso di costruire convenzionato a seguito dell'avvenuta approvazione dello schema di convenzione oppure è in corso il procedimento di approvazione del piano attuativo, già adottato, il tutto in conformità allo strumento

urbanistico generale al tempo vigente, viene applicata la disciplina urbanistica del suddetto strumento vigente a condizione che il permesso di costruire convenzionato sia rilasciato o che il piano attuativo convenzionato venga approvato entro la data di approvazione della variante. In mancanza del verificarsi di dette condizioni, gli ambiti territoriali, di cui alla presente disposizione sono disciplinati secondo quanto previsto dalla variante approvata.

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI, URBANISTICI E AMBIENTALI

### ART. 10 - TUTELA, VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E RIPRISTINO EDILIZIO-URBANISTICO

Vengono di seguito elencate e descritte le tipologie di intervento edilizio-urbanistico ammesse dal PGT per le aree e gli elementi del Sistema Insediativo ai fini della attuazione degli interventi mirati alla tutela e alla salvaguardia degli aspetti di rilievo storico-testimoniale, alla valorizzazione e al miglioramento degli aspetti edilizi, urbanistici ed architettonici esistenti e alla riqualificazione, anche sostitutiva attraverso interventi di nuova realizzazione, delle caratteristiche e degli ambiti urbani oggi caratterizzati da elementi e forme di criticità e/o degrado edilizio e/o urbanistico, **anche nel rispetto del principio di invarianza idraulica, di cui all'art. 58 bis della Legge Regionale 12/05 s.m.i.**

#### ART. 10.1 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO-URBANISTICO

Le categorie di intervento edilizio-urbanistico, **definite dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. sono:** Manutenzione Ordinaria (**MO**), Manutenzione Straordinaria (**MS**), Restauro e Risanamento conservativo (**Re, Rc**), Ristrutturazione edilizia (**Ri**), Nuova costruzione (**Nc**) e Ristrutturazione urbanistica (**Ru**).

Le modalità di intervento assegnate dal Piano delle Regole negli elaborati cartografici redatti in scala 1: 2.000, nelle Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici e/o nelle presenti norme, si intendono sempre riferite agli edifici e alle relative pertinenze (spazi aperti pavimentati e non, parchi privati, giardini, edifici minori annessi, corpi secondari appartenenti al medesimo compendio immobiliare, ...), qualora non diversamente indicato.

Per quanto riguarda gli edifici minori (**Emi**) sono sempre ammesse le modalità di intervento di **MO, MS, Re e Rc**, qualora non diversamente indicato negli elaborati del Piano delle Regole. L'ammissibilità degli interventi per gli edifici minori (**Emi**), rilevati dal volo aerofotogrammetrico ed indicati negli elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico generale, è condizionata alla presentazione di titolo abilitativo precedente alla nuova istanza edilizia o planimetria catastale antecedente il 1942 per edifici di epoca remota.

**Agli interventi di ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione mediante diversa localizzazione nel lotto si applicano le distanze previste per gli interventi di nuova costruzione (Nc).**

#### ART. 10.1.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono interventi di **Manutenzione ordinaria (MO)**, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

#### ART. 10.1.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono interventi di **Manutenzione straordinaria (MS)**, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché le modificazioni delle destinazioni d'uso e dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che

~~comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, nonché gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.~~

#### **ART. 10.1.3 - RESTAURO (Re)**

~~Sono interventi di **Restauro (Re)**, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi edilizi ed opere orientati all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonché dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano; include di interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, strutturali, tecno-morfologici e formali esistenti ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili.~~

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

~~Non sono ammissibili aumenti di volume o superficie lorda di pavimento, né modifiche delle sagome degli edifici, né frazionamento delle unità immobiliari che comportino alterazioni significative della tipologia e della struttura originaria, salvo per casi eccezionali supportati da adeguata documentazione e verificati con motivazioni tecniche e funzionali.~~

~~Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.~~

~~Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate a conservare sia l'unitarietà dell'impianto nei suoi caratteri tipologici e morfologici, sia le relazioni funzionali e formali di tali spazi con gli edifici, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico ambientale.~~

#### **ART. 10.1.4 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc)**

~~Sono interventi di **Risanamento conservativo (Rc)**, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.~~

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

~~Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.~~

~~Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto.~~

Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purchè rispettosi dell'assetto storico e paesistico ambientale.

**ART. 10.1.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri)**

Sono interventi di **Ristrutturazione edilizia (Ri)**, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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 (compreso l'eventuale inserimento di soppalchi) ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

**ART. 10.1.5 - RISTRUTTURAZIONE DI TIPO CONSERVATIVO (Ri2)**

Sono interventi di **Ristrutturazione di tipo conservativo (Ri2)**, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione di tipo conservativo (**Ri2**), previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione Edilizia o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all'edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzi le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia (**Ri**).

Nel caso di interventi di Ristrutturazione di tipo conservativo (**Ri2**) che comportino il sopralzo dell'edificio, gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto dei parametri e indici previsti dal tessuto di appartenenza e sono assoggettati all'obbligo di valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.

**ART. 10.1.6 - AMPLIAMENTO (a)**

Sono quegli interventi che apportano un'aggiunta di volumi nuovi rispetto a quelli esistenti, nei limiti consentiti dal tessuto di appartenenza dei fabbricati o che comportano un aumento della Superficie lorda di pavimento del fabbricato. Tali interventi sono da considerare ad ogni effetto nuova costruzione per la sola parte aggiunta, nei limiti previsti dall'art. 27 comma 1 lettera e) della L. R. 12/2005.

L'ampliamento può comportare:

- ampliamento in elevazione;
- ampliamento in aderenza;
- realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale.

Gli interventi di ampliamento (**a**), quando sia previsto il loro abbinamento con interventi di Ristrutturazione edilizia (**Ri**) possono in via generale essere realizzati sia in elevazione, sia in aderenza, sia mediante la creazione di manufatti edilizi isolati complementari o no a quello principale, nel rispetto dei parametri ed indici previsti dal tessuto di appartenenza.

Nei casi di Restauro (**Re**), Risanamento conservativo (**Rc**) e Ristrutturazione di tipo conservativo (**Ri2**), gli interventi di ampliamento (**a**) possono essere realizzati attraverso manufatti edilizi isolati dall'edificio principale, nel rispetto dei parametri ed indici previsti dal tessuto di appartenenza, o anche in aderenza agli edifici esistenti, previa approfondita verifica e parere di compatibilità da parte della Commissione Edilizia o dalla Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.

Fanno eccezione gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco dei Colli, ai quali si applicano le specifiche norme di settore contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento dei Colli di Bergamo.

#### **ART. 10.1.7 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (dr)**

Sono interventi di **demolizione con ricostruzione (dr)** gli interventi edilizi finalizzati alla sostituzione parziale o totale di un edificio con altro analogo o difforme per tipo e volume, può comportare le seguenti possibilità: a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe; b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche; c) demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipologia e volume; d) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio parzialmente o completamente difforme da quello preesistente anche nella giacitura (impronta al suolo, distanze e allineamenti).

#### **ART. 10.1.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (d)**

Sono interventi di **demolizione senza ricostruzione (d)** gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico: prevede pertanto la demolizione dei fabbricati indicati senza possibilità di ricostruzione dei volumi esistenti ad essi corrispondenti e il recupero delle aree occupate da tali fabbricati per destinarle a spazi pertinenziali a verde privato o/o a zone private destinante a cortile.

#### **ART. 10.1.9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Sono interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lettera e) della L.R. 12/2005 e s.m.i., tutti gli interventi che comportano una trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non rientranti nelle modalità di intervento precedentemente descritte.

Il Piano delle Regole distingue tra:

- ~~**interventi di Nuova costruzione (Nc)**~~, comprendenti edificazioni attuabili sui lotti liberi in base ai parametri urbanistici ed edilizi assegnati in base al tessuto di appartenenza e alle relative destinazioni d'uso ammesse e/o escluse;
- ~~**interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)**~~, ammessi per particolari situazioni urbane, individuati nell'apposito elenco allegato al Piano delle Regole, le cui prescrizioni e modalità di intervento sono indicate nell'elenco stesso e/o nelle relative Schede Tecniche, alle quali si rimanda.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono interventi di **Nuova costruzione (Nc)**:

- a) ~~la costruzione di manufatti edilizi fuori terra od interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto nell' articolo 10.1.6 ed al punto e) che segue;~~
- b) ~~gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;~~
- c) ~~la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;~~
- d) ~~l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;~~
- e) ~~gli interventi di ampliamento su aree di pertinenza di servizi pubblici e/o privato di uso pubblico che il PGT ed il Regolamento Edilizio qualifichino come interventi di ampliamento, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al **20%** del volume dell'edificio principale esistente alla data di adozione del PGT;~~
- f) ~~la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.~~

Gli interventi di ~~**Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)**~~ sono, invece, quelli previsti nell'Allegato "~~Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita e relative Schede tecniche~~" riportato in calce alle presenti norme. Le prescrizioni contenute nell'allegato relative ai parametri urbanistici sono da intendersi quali massimi non superabili, salvo quanto previsto all'art. 9.3.2 ultimo comma in merito al trasferimento di crediti edificatori.

Le Schede tecniche relative agli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (**Ne**) indicano per ciascun intervento la superficie edificabile, gli eventuali allineamenti orientativi, gli spazi previsti per l'urbanizzazione primaria e quelli pubblici o di uso pubblico (parcheggi, verde). Le Schede tecniche indicano altresì i parametri urbanistico-ambientali, gli indici da rispettare nell'attuazione dell'intervento e le destinazioni d'uso ammesse e/o escluse per ogni singolo intervento.

Le indicazioni contenute nella Scheda tecnica sono rappresentate attraverso schemi aventi valore indicativo per quanto riguarda la localizzazione delle aree di concentrazione volumetrica, gli elementi

~~progettuali e gli allineamenti orientativi, valore prescrittivo per quanto riguarda i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici, i servizi previsti, le opere da realizzare a carico degli interventi, le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali prescrizioni (indicate nell'apposita sezione "note").~~

~~In sede esecutiva sono ammessi adeguamenti di limitata entità del perimetro del lotto, in considerazione degli assetti proprietari e delle caratteristiche morfologiche dell'area.~~

~~Agli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (**Ne**) non si applicano le prescrizioni dell'art.7.3.2.~~

#### **ART. 10.1.10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Ru)**

~~Per interventi di **Ristrutturazione urbanistica (Ru)** si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

~~Gli interventi di **Ru** dovranno rispettare i parametri e gli indici di edificabilità previsti dal tessuto di appartenenza dell'ambito oggetto di intervento; tali indici e parametri sono da calcolarsi sulla Superficie fondiaria del lotto o dell'area individuata dalla proposta di recupero, con esclusione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti; per quanto riguarda i tessuti appartenenti alla città storica gli indici e i parametri del progetto dovranno attenersi al volume degli edifici esistenti e alle relative relazioni con gli spazi aperti pertinenziali, garantendo il mantenimento delle eventuali aree libere verdi e/o permeabili esistenti.~~

#### **ART. 10.2 - SUPERFETAZIONI E EDIFICI CONDONATI**

Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni, purché legittimamente realizzate, anche se non individuate nella cartografia del Piano delle Regole, nel rispetto della normativa relativa ai singoli tessuti, devono essere altresì verificate le seguenti indicazioni:

- i volumi oggetto della ricostruzione potranno essere utilizzati anche attraverso la sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze;
- l'area di risulta delle demolizioni deve essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

Per quanto riguarda gli edifici legittimati attraverso condono edilizio, gli interventi ammessi dovranno essere ricondotti secondo quanto stabilito dalla normativa del tessuto in cui gli stessi ricadono.

#### **ART. 10.3 - NORME IN MERITO ALL'ESCLUSIONE DAL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

Sono assoggettati alla disciplina del recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, gli spazi posti nel sottotetto degli edifici esistenti, secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della L. R. 12/2005 e s.m.i.

Sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli edifici ricompresi nei Tessuti della Città delle Attività, nonché della Città in Trasformazione.

Per quanto attiene gli edifici assoggettati a modalità di intervento di Restauro (**Re**) e Risanamento conservativo (**Rc**), gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II, Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, nonché gli edifici ricompresi nei Tessuti urbani della Città Storica antica e moderna e relative Emergenze storiche, gli stessi potranno essere assoggettati alla disciplina del recupero dei sottotetti

esistenti ai fini abitativi, purché non comportino il sopralzo del fabbricato, la modifica della sagoma e dei caratteri architettonici dello stesso.

La sopraelevazione in applicazione della L.R. 12/2005 e s.m.i. sul recupero dei sottotetti è ammessa, anche nella Città Storica antica e moderna quando l'intervento di sopraelevazione non è superiore ad 1 metro, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dalle costruzioni stabilite dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

~~E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione, mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale, di prevedere eventuali deroghe alle esclusioni ed alle limitazioni di cui ai precedenti comma, in conformità ad una più puntuale disciplina definita attraverso un apposito studio di dettaglio redatto dagli Uffici competenti e mirato ad individuare gli edifici o i gruppi di edifici per i quali è ammissibile modificare le altezze di colmo, di gronda e le pendenze delle falde ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto indicato dal titolo IV Capo I della L.R.12/2005 e s.m.i.~~

#### **ART. 10.4 - INDIRIZZI E PRINCIPI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO**

~~In applicazione delle disposizioni contenute all'art.10 c.3 lettere h) i) della L.R. 12/2005 e s.m.i. nel suo testo vigente, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.~~

~~Tale requisito qualitativo deve essere tenuto indispensabilmente in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città.~~

~~L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati nei Tessuti della Città Storica antica e moderna.~~

~~Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo delle fonti rinnovabili e a sistemi passivi alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.~~

~~Le disposizioni a cui dare applicazione per il raggiungimento del fine qualitativo sopra declinato ed i parametri e le misure cogenti da rispettare sono quelle contenute oltre che dalla specifica normativa di settore, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, il quale al suo Capo VI individua le prestazione dei fabbricati nella specifica materia.~~

#### **ART. 10.5 - ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE E ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E DEI CARATTERI AMBIENTALI**

Gli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT, concorrono complessivamente alla definizione ed alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della Città e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.

Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche ed ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.

In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana ed il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:

- modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
- tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
- altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee;
- orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici;
- elementi di delimitazione degli spazi privati;
- elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo;
- elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.

Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, secondo comma della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT, con specifico riferimento alla fattispecie prevista dagli artt. 8.1.4, 8.1.6, 8.1.8, 8.2.3, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma 3.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio, in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio, che provvederanno all'esame del

~~progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.~~

~~La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.~~

~~Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti vigenti e alla disciplina del PGT.~~

#### **ART. 11 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

Il Piano di Governo del Territorio tutela la specificità dell'ambiente e del paesaggio locale, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo, sia culturale che economico, da tutelare e conservare nei suoi valori fondamentali, da gestire mediante una elevata qualità degli interventi di trasformazione, da risanare e recuperare qualora si riscontrino situazioni di degrado.

Il territorio comunale, l'ambiente e il paesaggio nelle loro specifiche accezioni rappresentano i diversi aspetti di un unico grande sistema che è risorsa fondamentale e unica base rispetto a cui ogni processo di trasformazione si deve confrontare: nessuna trasformazione che il nuovo strumento urbanistico preveda e produca può escludere la valutazione delle ricadute ambientali, ecologiche e paesaggistiche da esse indotte.

Nel Piano delle Regole l'ambiente e il paesaggio sono disciplinati da azioni specifiche sul Sistema Ambientale e sugli elementi che lo compongono, principalmente volti alle seguenti categorie di intervento ecologico-ambientale:

- **tutela**, intesa come predisposizione di azioni di salvaguardia e modalità operative volte a tutelare il patrimonio paesaggistico-ambientale esistente in presenza di specifici vincoli paesaggistici e negli ambiti classificati dal piano di elevato e medio-alto valore paesaggistico;
- **riqualificazione**, riguarda operazioni di recupero degli ambiti di maggiore criticità paesaggistica e interventi di trasformazione di aree e ambiti, sia interne che esterne all'area;
- **valorizzazione**, che riguarda le operazioni urbanistiche, gli interventi edilizi e le pratiche paesaggistiche rivolte al mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali e riconosciuti del paesaggio locale, con particolare riferimento a quelli relativi al progetto della Cintura Verde e, più in generale, del miglioramento complessivo del sistema delle aree verdi urbane (parchi, giardini, connessioni, elementi della rete ecologica, ...).

#### **ART. 11.1 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

Per verde si intende il sistema di spazi aperti prevalentemente permeabili e caratterizzati dall'elemento vegetale che pervade il territorio comunale a prescindere dalla tipologia, dal tipo di proprietà, di utilizzazione e di fruizione.

Sono spazi aperti appartenenti al sistema ambientale:

- le aree naturalistiche e quelle di valore paesaggistico ad alta vocazione agricola (aree coltivate e/o destinate a vigneti e/o frutteti) interne al perimetro del Parco dei Colli di Bergamo;

- le aree verdi pubbliche e di uso pubblico, quelle di valore ecologico-ambientale, i cosiddetti “*serbatoi di naturalità*”, le aree libere con funzione ecologica (zone tampone, aree filtro, fasce di mitigazione), le aree di valorizzazione ambientale per la realizzazione di nuovi parchi (Stanze Verdi);
- le aree di connessione urbana, ovvero quegli ambiti che si trovano in varie forme a contatto con le parti costruite degli insediamenti a carattere urbano o che si trovano a contatto con gli spazi agricoli, le loro diverse forme e funzioni e le loro reciproche relazioni;
- il sistema paesaggistico e agronomico-ambientale degli ambiti agricoli di pianura e delle aree agricole periurbane (incluse quelle ricadenti all’interno del perimetro del P.L.I.S. del Parco Agricolo Ecologico);
- le aree appartenenti al sistema delle acque superficiali, riconducibili al reticolo idrico principale e secondario, comprensive degli argini e delle relative fasce di rispetto.

Il PGT tutela e valorizza il sistema verde ~~nella sua interezza~~, in funzione di valorizzazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e produttiva e pone le condizioni per un costante miglioramento delle condizioni ecologiche ed ambientali perseguendo l’incremento del patrimonio arboreo e delle aree boscate. Il Piano ricerca un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate ed i territori aperti ponendo gli spazi aperti come soggetto prioritario alla base del modello insediativo che privilegia la tutela dell’ecosistema e del paesaggio locale ed il verde degli spazi urbanizzati come tessuto connettivo di collegamento.

Il Piano promuove l’uso dell’elemento vegetale per interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di creare una cintura verde intorno all’area urbanizzata integrata con il territorio agricolo collinare del Parco dei Colli.

Il Piano ricerca inoltre la connessione e la relazione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello provinciale, attraverso tutti quei sistemi - esistenti o di progetto - che possono veicolare materiale biologico e biodiversità anche attraverso aree con livelli biologici differenziati (viali alberati, aiuole, piccoli giardini ed orti, il reticolo dei corsi d’acqua, le arginature, gli incolti, le fasce di rispetto di infrastrutture).

#### **ART. 11.2 - COMPATIBILITÀ DELLE RETI ENERGETICHE E AZIONI DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE**

In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, nonché in tutti gli interventi sull’ambiente deve essere valutata la compatibilità ambientale con le reti e gli impianti tecnologici.

Qualora si verificano situazioni di incoerenza/incompatibilità dovranno essere verificate le azioni puntuali da realizzare allo scopo di ridurre effetti negativi indotti dalla presenza di infrastrutture e impianti sulla qualità paesaggistica e ambientale e, più in generale, sul valore ecologico degli spazi aperti e urbanistico-ambientale degli insediamenti.

Ai fini della individuazione puntuale delle norme specifiche relative ai diversi tipi di reti, impianti e infrastrutture si rimanda agli articoli specifici delle presenti norme dedicati ai vincoli e alle tutele.

#### **ART. 11.3 - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONSUMO DI SUOLO**

In conformità alle disposizioni della LR 31/14 s.m.i. relative alla riduzione del consumo di suolo ed in coerenza con i criteri attuativi stabiliti dal PTR, il Piano delle Regole classifica il territorio comunale in:

- Superficie urbanizzata;

- Superficie urbanizzabile;
- Superficie libera non urbanizzabile.

Le aree classificate come "libere non urbanizzabili" e individuate nell'elaborato cartografico denominato "PR12 - Carta del consumo di suolo" non sono edificabili, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 59, 60, 61, 62, 62-bis del "TITOLO III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della LR 12/05 smi.

## CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

### ART. 12 - DEFINIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Per destinazione d'uso principale e qualificante si intende quella che prevale in termini di Superficie lorda di pavimento (Slp), rispetto alle altre destinazioni insediate.

### ART. 13 - MODIFICA CRITERI GENERALI RELATIVI ALLE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il cambiamento di La modifica della destinazione d'uso è la modifica dell'consiste nell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella legittimamente in atto.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, tale destinazione è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile di epoca remota.

Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e può essere attuato accompagnato o meno da opere edilizie.

La modifica di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuata con opere che senza, è soggetta a provvedimento o a comunicazione ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. ed è disciplinata nelle vigenti normative nazionali e regionale.

Il passaggio da una destinazione d'uso all'altra è sempre ammesso, nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione delle destinazioni d'uso escluse dalle presenti norme per ogni tipologia di Tessuto ed Elemento del PGT, dalle norme del PGT fatto salvo quanto previsto agli artt.12 e 14 delle presenti norme e nella specifica disciplina dei singoli tessuti o elementi.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.

Le destinazioni d'uso ammesse, riferite sia ai singoli sistemi (insediativo, ambientale, infrastrutturale), sia agli ambiti (tipologie di città, tipologie di aree ambientali, tipologie di rete di trasporto), sia alle

~~componenti o immobili, sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili.~~

~~Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'art.52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.~~

~~In assenza dei suddetti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso, deve essere acquisita idonea documentazione attestante la destinazione d'uso in atto.~~

#### **ART. 14 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO PER IMMOBILI MONOFUNZIONALI E/O FUNZIONI ECCEZIONALI**

~~Il PGT individua, all'interno dei diversi Sistemi, destinazioni d'uso eccezionali riferite ad edifici e/o aree libere in riferimento ad un utilizzo degli immobili sia integrale (immobili monofunzionali), sia parziale, anche non prevalente.~~

~~Gli immobili di cui al comma precedente costituiscono pertanto delle "eccezioni" rispetto alle funzioni generalmente ammesse dal tessuto nel quale sono inseriti, anche se sono regolamentati in base a parametri urbanistici, indici e prescrizioni edilizie, urbanistiche e ambientali del tessuto di appartenenza.~~

~~Nel caso di attività preesistenti ancora insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, l'individuazione della monofunzionalità consente l'ammissibilità di destinazioni d'uso in deroga alla destinazione principale e la possibilità di insediamento anche di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili in cui tali attività risultano insediate; in caso contrario, l'individuazione della monofunzionalità non consente l'insediamento di funzioni di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili, anche se permette di destinare in tutto o in parte gli immobili alla sole destinazioni di cui alla monofunzionalità individuata.~~

~~Per tali immobili valgono le seguenti disposizioni particolari:~~

- ~~— le trasformazioni degli immobili ad usi previsti dal Tessuto di appartenenza sono sempre ammesse;~~
- ~~— in caso di cessazione delle funzioni insediate alla data di adozione del PGT, gli immobili dovranno recepire le prescrizioni del tessuto di appartenenza;~~
- ~~— qualora le suddette trasformazioni vengano attuate mediante interventi di demolizione con ricostruzione (**dr**), nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano delle Regole per il tessuto di appartenenza, dovranno essere sottoposte a Piano Attuativo qualora rispondenti alle caratteristiche dimensionali previste dalle presenti norme;~~
- ~~— nei casi in cui non sono previsti parametri urbanistici per l'Ambito in cui ricade l'immobile monofunzionale, la demolizione con ricostruzione finalizzata ad usi non esclusi per il Tessuto di appartenenza, deve avvenire nel rispetto del Volume e della Superficie lorda di pavimento esistenti alla data di adozione del PGT; qualora tale intervento venga effettuato nel Sistema Ambientale, lo stesso deve essere sottoposto a preventivo Piano Attuativo oppure, in alternativa, può essere attuato mediante intervento diretto a condizione che si garantisca la~~

contemporanea attuazione degli spazi scoperti pubblici o di uso pubblico nelle modalità (quantitative e qualitative) previste dal Piano dei Servizi;

— per tutti gli immobili monofunzionali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche;

— negli edifici destinati ad attività Terziarie (**Ta, Tu, Tr**), Produttive (**P**) e Commerciali (**C**) è esclusa la destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia nella misura massima di 150 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento; per gli edifici monofunzionali di tipo produttivo sottoposti al tipo d'intervento di Ristrutturazione edilizia (**Ri1**), sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico, funzionale, impiantistico e ambientale con possibilità di ampliamento del **10%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT nel rispetto delle altre norme di tipo regolamentare, in particolare riferimento all'indice di permeabilità e all'indice di densità arborea e arbustiva;

— negli immobili (edifici e aree) con presenza di attività agricole individuati negli elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico (**A**) e nelle aree destinate all'agricoltura, per la cui individuazione si rimanda all'apposito elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "**PR1 - Individuazione delle aree agricole**", sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree individuati in tale elaborato cartografico come compatibili con l'attività agricola, gli interventi sono quelli previsti dalle presenti Norme;

per gli edifici esistenti destinati ad attività ricettive-alberghiere, sottoposti al tipo di intervento di Ristrutturazione edilizia (**Ri1**), sarà consentito, nel rispetto delle altre norme di tipo regolamentare e degli altri parametri previsti dal PGT, l'adeguamento tecnologico, funzionale ed impiantistico, con possibilità di ampliamento, corrispondente al **5%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT nell'ambito dei Tessuti della Città Storica antica e moderna e corrispondente al **10%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT per gli edifici collocati nei restanti Ambiti del Sistema Insediativo.

E' consentito l'insediamento di tutte le funzioni non escluse dal tessuto di appartenenza senza limiti percentuali, senza obbligo di presenza della funzione principale e anche con unica destinazione d'uso, negli immobili isolati della Città Storica appartenenti alla tipologia delle Emergenze storiche antiche e moderne (**ES1, ES2, ES3, ES4, ES5, ES6**).

Tale facoltà è ammessa anche per gli immobili della Città Storica e della Città Consolidata in cui non risultino insediate, alla data di adozione del PGT, destinazioni d'uso residenziali (ad eccezione della residenza di servizio) e che non siano oggetto di interventi di Nuova costruzione (**Nc**) o di ristrutturazione (**Ri**) edilizia consistente nella demolizione con ricostruzione. Sono comunque fatte salve le disposizioni riguardanti l'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico definite dall'art.16.2 delle presenti norme.

L'insediamento delle funzioni ricettive (**Tr1b**) nelle tipologie di Bed & breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze in edifici residenziali non determina il cambio della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 15/2007 dell'art. 38 L.R. 27/2015 e s.m.i.

La possibilità di variazione della destinazione d'uso per l'insediamento di servizi religiosi (Rg) è ammessa solo nel caso in cui le nuove attrezzature religiose siano specificatamente individuate e opportunamente dimensionate negli elaborati del Piano dei Servizi e nei relativi atti allegati, come previsto dagli artt. 70, 71, 72 e 73 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Non configura mutamento di destinazione d'uso, ai fini urbanistici, il passaggio da una destinazione all'altra per le unità immobiliari aventi Slp massima di 250 mq localizzate al piano terra con fronti edilizi (vetrine) su strade, aree pavimentate con accesso pubblico e/o su spazi pubblici e di uso pubblico (piazze).

Per tale fattispecie, oltre alle funzioni escluse dal tessuto di appartenenza, non sono ammesse anche le funzioni di seguito specificate:

AMBITO	DESTINAZIONI ESCLUSE AI PIANI TERRA
Città Storica Antica e Moderna (CS)	Residenza (R)
Città Consolidata (CC)	Commercio all'ingrosso (C5)
Città delle Attività (CA)	Residenza (R)

Il PGT individua, all'interno dei diversi Sistemi, destinazioni d'uso eccezionali riferite ad edifici e/o aree libere in riferimento ad un utilizzo degli immobili sia integrale (immobili monofunzionali), sia parziale, anche non prevalente.

Gli immobili di cui al comma precedente costituiscono pertanto delle "eccezioni" rispetto alle funzioni generalmente ammesse dal tessuto nel quale sono inseriti, anche se sono regolamentati in base a parametri urbanistici, indici e prescrizioni edilizie, urbanistiche e ambientali del tessuto di appartenenza.

Nel caso di attività preesistenti ancora insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, l'individuazione della monofunzionalità consente l'ammissibilità di destinazioni d'uso in deroga alla destinazione principale e la possibilità di insediamento anche di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili in cui tali attività risultano insediate; in caso contrario, l'individuazione della monofunzionalità non consente l'insediamento di funzioni di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili, anche se permette di destinare in tutto o in parte gli immobili alla sole destinazioni di cui alla monofunzionalità individuata.

Per tali immobili valgono le seguenti disposizioni particolari:

- le trasformazioni degli immobili ad usi previsti dal Tessuto di appartenenza sono sempre ammesse;
- in caso di cessazione delle funzioni insediate alla data di adozione del PGT, gli immobili dovranno recepire le prescrizioni del tessuto di appartenenza;
- qualora le suddette trasformazioni vengano attuate mediante interventi di demolizione con ricostruzione (dr), nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano delle Regole per il tessuto di appartenenza, dovranno essere sottoposte a Piano Attuativo qualora rispondenti alle caratteristiche dimensionali previste dalle presenti norme;
- nei casi in cui non sono previsti parametri urbanistici per l'Ambito in cui ricade l'immobile monofunzionale, la demolizione con ricostruzione finalizzata ad usi non esclusi per il Tessuto di appartenenza, deve avvenire nel rispetto del Volume e della Superficie lorda di pavimento

- esistenti alla data di adozione del PGT; qualora tale intervento venga effettuato nel Sistema Ambientale, lo stesso deve essere sottoposto a preventivo Piano Attuativo oppure, in alternativa, può essere attuato mediante intervento diretto a condizione che si garantisca la contemporanea attuazione degli spazi scoperti pubblici o di uso pubblico nelle modalità (quantitative e qualitative) previste dal Piano dei Servizi;
- per tutti gli immobili monofunzionali sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - negli edifici destinati ad attività Terziarie (**Ta, Tu, Tr**), Produttive (**P**) e Commerciali (**C**) è esclusa la destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia nella misura massima di 150 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento; per gli edifici monofunzionali di tipo produttivo sottoposti al tipo d'intervento di Ristrutturazione edilizia (**Ri**), sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico, funzionale, impiantistico e ambientale con possibilità di ampliamento del **10%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT nel rispetto delle altre norme di tipo regolamentare, in particolare riferimento all'indice di permeabilità e all'indice di densità arborea e arbustiva;
  - negli immobili (edifici e aree) con presenza di attività agricole individuati negli elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico (**A**) e nelle aree destinate all'agricoltura, per la cui individuazione si rimanda all'apposito elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "**PR1 - Individuazione delle aree agricole**", sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree individuati in tale elaborato cartografico come compatibili con l'attività agricola, gli interventi sono quelli previsti dalle presenti Norme;
  - per gli edifici esistenti destinati ad attività ricettive-alberghiere, sottoposti al tipo di intervento di Ristrutturazione edilizia (**Ri**), sarà consentito, nel rispetto delle altre norme di tipo regolamentare e degli altri parametri previsti dal PGT, l'adeguamento tecnologico, funzionale ed impiantistico, con possibilità di ampliamento, corrispondente al **5%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT nell'ambito dei Tessuti della Città Storica antica e moderna e corrispondente al **10%** della Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT per gli edifici collocati nei restanti Ambiti del Sistema Insediativo.

#### ART. 15 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

Le principali funzioni contemplate nel PGT **destinazioni d'uso** sono le seguenti: Residenziali (R), Agricole (A), Produttive (P), Commerciali (C), **Extra-commerciali e Terziarie (T)**, Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Gli spazi accessori, con particolare riferimento alle autorimesse private, sono da considerarsi come integrati alla destinazione d'uso o funzione di cui risultano pertinenti.

Ciascuna di tali funzioni principali è articolata in destinazioni d'uso o tipologie di funzioni come di seguito descritto. Per ogni destinazione d'uso o funzione viene inoltre specificato il relativo carico urbanistico (Cu), distinto e classificato in: **basso (Cu/B), medio (Cu/M), alto (Cu/A)**.

Per ciascuna destinazione d'uso valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che il presente articolo non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali specifiche attività diverse dalle tipologie elencate dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia.

#### ART. 15.1 - FUNZIONI RESIDENZIALI (R)

Le destinazioni d'uso legate alla residenza sono individuate come funzioni Residenziali (R), distinte in:

~~R – Residenza libera e convenzionata~~, che comprende:

~~Ra – Residenza libera (Cu/B)~~, corrispondente ad abitazioni/residenze urbane di tipo permanente (libera e convenzionata) e attività professionali annesse all'abitazione del titolare;

~~Rb – Residenza convenzionata (Cu/B)~~, corrispondente ad abitazioni/residenze urbane di tipo permanente ma convenzionato;

~~Rc – Residenza ricettiva non alberghiera (Cu/B)~~, corrispondente a Bed and breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze.

~~Rs – Residenza sociale~~, che comprende abitazioni/residenze urbane di tipo permanente e temporaneo assimilabile al gruppo denominato ~~Rs – Residenza Sociale~~ dal Piano dei Servizi (a cui pertanto il Piano delle Regole rimanda), corrispondente all'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica o convenzionata ad uso pubblico a canone calmierato o temporanea per l'accoglienza e per il disagio abitativo, distinta nelle seguenti tipologie:

~~Rs1 – Edilizia residenziale pubblica in affitto (Cu/B)~~

~~Rs2 – Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato (Cu/B)~~

~~Rs3 – Edilizia residenziale temporanea (Cu/B)~~

~~Rs4 – Edilizia per il disagio abitativo (Cu/B)~~

**R - Residenza libera e convenzionata**, che comprende **Ra - Residenza libera**, corrispondente ad abitazioni/residenze urbane di tipo permanente e attività professionali annesse all'abitazione del titolare; **Rb - Residenza convenzionata**, corrispondente ad abitazioni/residenze urbane di tipo permanente ma convenzionato.

**Rs - Residenza sociale<sup>11</sup>**, che comprende abitazioni/residenze urbane di tipo permanente e temporaneo assimilabile al gruppo denominato **Rs - Residenza Sociale** nel Piano dei Servizi (a cui pertanto il Piano delle Regole rimanda), corrispondente all'edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica o convenzionata a canone calmierato o temporanea per l'accoglienza e per il disagio abitativo, distinta nelle tipologie **Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto**, **Rs2 - Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato**, **Rs3 - Edilizia residenziale temporanea**, **Rs4 - Edilizia per il disagio abitativo**.

#### ART. 15.2 - FUNZIONI AGRICOLE (A)

~~A1 – Agricoltura produttiva~~, che comprende:

~~A1a – Attività agricole tradizionali di tipo intensivo~~, aziendale, interaziendale e collegate e similari (Cu/B)

<sup>11</sup> La Residenza Sociale è considerata come servizio in coerenza con le vigenti normative regionale in materia di servizi abitativi pubblici e sociali e con la normativa del Piano dei Servizi.

~~A1b - Abitazioni agricole e similari~~

~~A1c - Attività agrituristiche e similari~~

~~A1d - Attività floro-vivaistiche e similari~~

~~A2 - Agricoltura di valenza ecologico-ambientale, che comprende:~~

~~A2a - Attività legate alla produzione di beni agricoli e servizi legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali e similari~~

~~A2b - Attività legate alla salvaguardia, alla promozione e allo sviluppo della biodiversità delle zone protette e similari~~

~~A2c - Attività legate alla gestione dell'impresa agricola nel contesto dei sistemi paesistico-ambientali e similari~~

~~A2d - Attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona (agricoltura didattica per categorie 'deboli', tra cui bambini e diversamente abili) e similari~~

~~A2e - Agricoltura sperimentale eco-compatibile (bio-agricoltura, valorizzazione delle biomasse prodotte, minimizzazione inquinamento integrato indotto su aria, suolo, acque) e similari.~~

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. tali attività comprendono tutte le funzioni secondarie legate allo svolgimento dell'attività agricola principale, secondo l'articolazione nelle componenti (manufatti, opere e spazi) che le compongono. Sono pertanto ricomprese entro tale funzione tutte le attività secondarie ad essa connessa, tra cui: campi coltivati, colture ortofrutticole e floro-vivaistiche, abitazioni per i conduttori dei fondi, serre, vivai, spazi annessi per la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi idrici, locali per conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri animali e costruzioni per allevamento zootecnico di tipo intensivo) e similari.

Le destinazioni d'uso legate all'agricoltura sono individuate come funzioni Agricole (A), distinte in:

**A1 - Agricoltura produttiva**, che comprende **attività agricole tradizionali di tipo intensivo, attività agrituristiche, attività floro-vivaistiche, abitazioni e annessi per la conduzione del fondo agricolo.**

**A2 - Agricoltura di valenza ecologico-ambientale**, **che comprende attività legate alla produzione di beni agricoli e servizi legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali, attività legate alla salvaguardia, alla promozione e allo sviluppo della biodiversità delle zone protette, attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona (agricoltura didattica per categorie 'deboli', tra cui bambini e diversamente abili), agricoltura sperimentale eco-compatibile (bio-agricoltura, valorizzazione delle biomasse prodotte, minimizzazione inquinamento integrato indotto su aria, suolo, acque).**

#### ART. 15.3 - FUNZIONI PRODUTTIVE (P)

Le destinazioni d'uso legate alla produzione sono individuate come funzioni Produttive (P), distinte in:

~~P1 - Attività industriali, che comprendono:~~

~~P1a - Fabbriche e officine di grandi dimensioni per produzione meccanizzata su vasta scala e similari (Cu/A)~~

~~P1b - Laboratori di sperimentazione e attività similari (Cu/M)~~

~~P1c - Uffici tecnici e amministrativi connessi alle attività industriali, centri di servizio, spazi espositivi connessi alle attività industriali e attività similari (Cu/A)~~

~~P1d – Attività per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e attività simili (Cu/A)~~

~~P1e – Allevamenti zootecnici di tipo intensivo e attività simili (Cu/A)~~

~~P1f – Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima non superiore a 150 metri quadrati complessivi di Slp (Cu/B)~~

~~P2 – Attività artigianali, che comprendono:~~

~~P2a – Fabbriche e officine di medie e piccole dimensioni per produzione destinata al mercato locale e attività simili (Cu/M)~~

~~P2b – Laboratori di sperimentazione legata all'artigianato e alla piccola produzione e attività simili (Cu/M)~~

~~P2c – Uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi connessi alle attività artigianali e attività simili (Cu/M)~~

~~P2d – Residenza di servizio all'attività artigianale per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima non superiore a 150 metri quadrati complessivi di Slp (Cu/B)~~

~~P3 – Produzione avanzata, che comprende:~~

~~P3a – Attività produttive e di ricerca di tipo sperimentale, fondate su sistemi integrati di produzione, macchine utensili, automazione e sistemi e componenti *high tech* per diverse applicazioni e attività simili (Cu/A)~~

~~P3b – Attività connesse a tecnologie sostenibili per la costruzione edile e civile e attività simili (Cu/A)~~

~~P3c – Attività per lo sviluppo integrato, la brevettazione, l'industrializzazione (scelta dei materiali, simulazione, realizzazione di prototipi, adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni) (Cu/A)~~

~~P3d – Attività per la produzione, lo smontaggio, il riciclo e/o recupero dei prodotti (anche energetico) e relative tecnologie abilitanti (sistemi per il monitoraggio, il controllo e la sicurezza nei contesti produttivi e sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati) (Cu/A)~~

~~P3e – Attività legate a sistemi per la progettazione e organizzazione industriale e attività simili (Cu/A)~~

~~P3f – Residenza di servizio all'attività produttiva per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima non superiore a 150 metri quadrati complessivi di Slp (Cu/B)~~

~~P4 – Depositi, logistica e magazzini, che comprendono:~~

~~P4a – Spazi per attività di deposito e attività simili (Cu/A)~~

~~P4b – Costruzioni per attività di deposito e spedizione (logistica) e attività simili (Cu/A)~~

~~P4c – Costruzioni per attività di rottamazione e rimessaggio autoveicoli e/o imbarcazioni e attività simili (Cu/A)~~

~~P4d – Sistemi di progettazione e organizzazione industriale e attività simili (Cu/A)~~

~~P4e – Residenza di servizio all'attività di deposito per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima non superiore a 150 metri quadrati complessivi (Cu/B)~~

**P1 - Attività industriali e artigianali, che comprendono fabbriche ed officine per la produzione e attività industriali per la trasformazione e la conservazione dei prodotti.**

**P2 - Produzione avanzata (high-tech)**, che comprende attività produttive e di ricerca di tipo sperimentale (inclusi i parchi scientifici tecnologici), fondate su sistemi integrati di produzione, macchine utensili, automazione e sistemi e componenti *high tech* per diverse applicazioni, attività connesse a tecnologie sostenibili per la costruzione edile e civile, attività per lo sviluppo integrato, la brevettazione, l'industrializzazione (scelta dei materiali, simulazione, realizzazione di prototipi, adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni), attività per la produzione, lo smontaggio, il riciclo e/o recupero dei prodotti (anche energetico) e relative tecnologie abilitanti (sistemi per il monitoraggio, il controllo e la sicurezza nei contesti produttivi e sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati), attività legate a sistemi per la progettazione e organizzazione industriale.

**P3 - Depositi, logistica e magazzini**, che comprendono spazi e costruzioni per attività di deposito e spedizione (logistica ivi compresi quelli connessi alle attività di e-commerce), per attività di rottamazione e rimessaggio autoveicoli e/o imbarcazioni e per attività di progettazione e organizzazione industriale.

#### ART. 15.4 - FUNZIONI COMMERCIALI, EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE

Le destinazioni d'uso legate al terziario sono individuate come funzioni Terziarie (T), distinte in 3 categorie principali, in base al tipo di attività:

**Ta - Terziario per attività**, distinto in:

**Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso**, che comprende:

**Ta1a - Uffici, studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie** e attività similari **(Cu/B)**

**Ta1b - Centri di servizi connessi a specifiche esigenze** (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti, ...) e attività similari **(Cu/M)**

**Ta1c - Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali** e similari **(Cu/M)**

**Ta1d - Attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata** (scuole di lingua, centri studi, centri culturali, associazioni e attività similari) **(Cu/M)**

**Ta1e - Centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute** (palestre, centri benessere, centri massaggi, solarium) e attività similari **(Cu/M)**

**Ta1f - Sportelli bancari, agenzie bancarie e di consulenza finanziaria** e attività similari **(Cu/B)**

**Ta1g - Agenzie di viaggi e tempo libero** e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2 - Artigianato di servizio**, che comprende attività compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, tra cui:

**Ta2a - Attività legate alla produzione di alimenti** (panifici, pizze al taglio e simili, laboratori artigianali e attività similari) **(Cu/B)**

**Ta2b - Attività legate all'artigianato di piccola dimensione** (officine meccaniche, attività di riparazione e vendita di ciclo motori e di veicoli di trasporto di piccole dimensioni, ...) e attività similari **(Cu/B)**

**Ta2c - Attività legate all'arte e al restauro dei mobili e degli oggetti d'arte** (antiquari e restauratori, orefici, laboratori per oggetti di piccole dimensioni, ...) e attività similari **(Cu/B)**

~~**Ta2d – Attività legate all'estetica e alla cura del corpo** (istituti di bellezza, odontotecnici, tatuatori, estetisti, barbieri, parrucchieri, ...) e attività similari **(Cu/B)**~~

~~**Ta2e – Attività legate al lavaggio dei capi di abbigliamento** (lavanderie, tintorie, lavaggi a secco, ...) e attività similari **(Cu/B)**~~

~~**Ta2f – Attività legate alla programmazione, alla grafica e alla comunicazione, alla pubblicità e attività similari **(Cu/B)****~~

~~**Tu – Terziario per uffici**, distinto in:~~

~~**Tu1 – Terziario per uffici di tipo avanzato**, che comprende attività che offrono prestazioni nel campo dei servizi che nascono dall'utilizzo dell'informazione e dei sistemi telematici, tra cui:~~

~~**Tu1a – Attività di supporto a servizi urbani e tradizionali** (servizi per l'area tecnico-produttiva, servizi alle imprese, servizi legati al campo dei trasporti, servizi legati alla gestione delle amministrazioni locali e servizi per la sanità) e attività similari **(Cu/M)**~~

~~**Tu1b – Attività legate all'area finanziaria e amministrativa** (servizi per l'area organizzativa e del personale, servizi per la gestione delle risorse umane) e attività similari **(Cu/M)**~~

~~**Tu1c – Attività di integrazione delle attività di lavoro e di studio** (home banking, ricezione di quotidiani, sistemi per la sicurezza) e attività similari **(Cu/M)**~~

~~**Tu1d – Attività dedicate ai servizi per il trattamento delle informazioni, telecomunicazioni, (entertainment, televisione via cavo e ad alta definizione, nuovi programmi) e attività similari **(Cu/M)****~~

~~**Tu1e – Attività e servizi per l'area commerciale, marketing e comunicazione** (servizi per l'ideazione, l'organizzazione di eventi, *business convention*, pubbliche relazioni e comunicazione per ufficio stampa, servizi per lo sviluppo della modulistica aziendale, servizi dedicati all'organizzazione corsi e seminari, all'elaborazione dati per conto terzi, alla consulenza aziendale) e attività similari **(Cu/M)**~~

~~**Tu2 – Terziario per uffici di tipo direzionale**, che comprende:~~

~~**Tu2a – Complessi direzionali per la ricerca e la sperimentazione** e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**Tu2b – Palazzi per uffici e banche** e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**Tu2c – Centri di ricerca** e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**Tu2d – Parchi scientifici e tecnologici** e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**Tr – Terziario ricettivo**, distinto in:~~

~~**Tr1 – Terziario ricettivo-alberghiero**, che comprende tutte le attrezzature destinate all'attività ricettiva di tipo turistico, distinti in:~~

~~**Tr1a – Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola e media dimensione**, fino a 55 stanze **(Cu/M)**~~

~~**Tr1b – Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di grande dimensione**, oltre 55 stanze **(Cu/A)**~~

~~**Tr1c – Residenze turistico-alberghiere di piccola dimensione** (fino a 10 stanze) e attività similari **(Cu/B)**~~

~~**Tr1d – Campeggi **(Cu/A)****~~

~~**Tr1e – Agriturismi, turismo rurale** e attività similari **(Cu/B)**~~

~~**Tr2 – Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli**, che comprendono tutte le attività connesse alla somministrazione, cioè alla vendita per il consumo sul posto di alimenti e/o bevande (cioè tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in superfici aperte al pubblico, attrezzati a tal fine); tali attività includono pertanto:~~

~~**Tr2a – Attività ed esercizi di ristorazione** (ristoranti, trattorie, osterie, tavole calde, pizzerie, paninoteche, birrerie) ed esercizi simili **(Cu/M)**~~

~~**Tr2b – Attività ed esercizi di ristorazione con vendita alcolici** (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie) ed esercizi simili **(Cu/M)**~~

~~**Tr2c – Attività ed esercizi di ristorazione con vendita di prodotti di gastronomia**, compresi i generi di pasticceria e gelateria ed esercizi simili **(Cu/B)**~~

~~**Tr2d – Attività e esercizi destinati ad attività di intrattenimento e svago** (sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, esercizi dedicati al gioco con apparecchi denominati Videolottery - VLT ed esercizi simili) nelle quali viene effettuata attività di somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, e alimenti all'interno di attività di intrattenimento e svago **(Cu/A)**~~

~~**Tr2e – Attività e locali destinati a spettacoli pubblici** (cinema, teatri, auditorium, sale polivalenti) e attività simili **(Cu/A)**~~

#### **ART. 15.4.1 - Funzioni commerciali (C)**

Le destinazioni d'uso legate al commercio sono individuate come funzioni Commerciali (C), distinte in:

~~**C1 – Esercizi di vicinato**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita fino a 250 mq **(Cu/B)**~~

~~**C2 – Medie strutture di vendita**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita da 251 mq a 2500 mq, a loro volta distinte in:~~

~~**C2a – Medie strutture di vendita di prossimità**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita da 251 a 1.500 mq **(Cu/M)**~~

~~**C2b – Medie strutture di vendita di rilevanza locale**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq **(Cu/A)**~~

~~**C3 – Grandi strutture di vendita**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita superiori a 2.500 mq **(Cu/A)**~~

~~**C4 – Centri commerciali**, che comprendono una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti **(Cu/A)**~~

~~**C5 – Commercio all'ingrosso**, che si riferisce all'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. **(Cu/A)**~~

~~**C6 – Concessionari per la vendita di autoveicoli e motocicli, imbarcazioni e attività simili**, che comprendono:~~

~~**C6a** – Attività destinate alla vendita di autoveicoli e motocicli, imbarcazioni e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**C6b** – Attività connesse (officine, depositi, magazzini, aree per ricovero, manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli, imbarcazioni) e attività similari **(Cu/A)**~~

~~**C6c** – **Uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi** connessi alle attività commerciali e attività similari **(Cu/M)**~~

~~**C7** – **Residenza di servizio** all'attività di deposito per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima del 10% della Superficie lorda di pavimento e comunque non superiore a 150 mq complessivi **(Cu/B)**~~

**C1 - Esercizi di vicinato**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, inclusi i *temporary store*, con Superficie di vendita (SV) fino a 250 mq .

**C2 - Medie strutture di vendita (MSV)**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita da 251 mq a 2500 mq, a loro volta distinte in: **C2a - Medie strutture di vendita di 1° livello** con Superficie di vendita da 251 a 1.500mq e **C2b - Medie strutture di vendita di 2° livello** con Superficie di vendita da 1.501 a 2.500 mq.

**C3 - Grandi strutture di vendita (GSV)**, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita superiori a 2.500 mq.

**C4 - Strutture di vendita organizzate in forma unitaria**<sup>12</sup>, che comprendono una grande o una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Alla definizione di struttura di vendita organizzata in forma unitaria sono riconducibili:

- **C4a - Centro commerciale**, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. Rientra in questa categoria anche il *Centro commerciale aggregato*, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso. Rientra nella definizione di centro commerciale anche il *Centro commerciale multifunzionale*, inteso quale complesso commerciale concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.
- **C4b - Factory Outlet Center (FOC)**, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti

---

<sup>12</sup> Cfr. Delibera Giunta Regionale X/1193 del 20/12/2016, Allegato A, paragrafo 2, comma 1, lettera f)

appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di evitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

- **C4c - Parco commerciale**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

**C5 - Commercio all'ingrosso**<sup>13</sup>, che comprende attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

**C6 - Attività per la vendita merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita**, che comprendono, mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva Superficie di vendita.

**C7 - Attività artigianali di rilevanza commerciale**, comprendenti l'insieme delle attività dell'artigianato non produttivo di servizio alla persona (istituti di bellezza, centri benessere, centri massaggi, solarium, odontotecnici, tatuatori, estetisti, barbieri, parrucchieri, e simili), ai beni di consumo (lavanderie, tintorie, lavaggi a secco, calzolai e laboratori di riparazione e assistenza e simili); l'artigianato legato all'arte, al restauro e attività similari; le attività artigianali produttive con vendita diretta di beni al consumatore finale, sia di prodotti alimentari (gelaterie, pasticcerie, panifici, pizzerie al taglio, gastronomie e simili) che non alimentari (sartorie, oreficerie e simili).

**C8 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande**, che comprendono tutte le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per il consumo sul posto in tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico a tal fine attrezzati (compresi gli spazi di deposito direttamente connessi all'attività). Sono escluse da questa destinazione d'uso le attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico (come le attività delle mense aziendali, degli spacci annessi alle aziende, amministrazioni, enti e scuole, nonché quelle svolte in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore).

#### **ART. 15.4.2 - FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T)**

Le destinazioni d'uso legate al settore Extra-commerciale e Terziario sono distinte in:

**Tr1 - Attività turistico-ricettive**, che comprendono l'insieme delle destinazioni d'uso legate alle attività turistico-ricettive così definite dalla normativa vigente in materia ed articolate in:

- **Tr1a - strutture ricettive alberghiere** (comprese le attività connesse quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative);

---

<sup>13</sup> Cfr. Decreto Legislativo n. 114/1998 art. 4.

- **Tr1b** - strutture ricettive non alberghiere.

**Tr2 - Attività di intrattenimento e svago**, che comprendono attività ed esercizi destinati ad attività di intrattenimento e svago (sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, esercizi dedicati al gioco con apparecchi denominati Videolottery - VLT).

**Tr3 - Attività di interesse culturale**, che comprendono attività e locali destinati a spettacoli pubblici (sale cinematografiche, sale teatrali, auditorium, sale polivalenti).

**Ta - Attività del terziario direzionale e high-tech**, che comprendono uffici, studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie; centri di servizi connessi a specifiche esigenze (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti); sedi di associazioni ricreative, politiche, sindacali, attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata non convenzionate/accreditate (scuole di lingua, centri studi, centri culturali,); centri per il tempo libero, lo sport (palestre); agenzie bancarie anche pluripiano, sportelli bancari e agenzie di consulenza finanziaria, agenzie di viaggi uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, attività del settore terziario high-tech (attività creative come classificato da ONU come *Comtrade*, distretti tecnologici, *start-up* innovative).

**Ts - Attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo**, che comprendono spazi legati all'attività di intrattenimento sportivo compresi quelli di servizio complementari e connessi in via esclusiva all'attrezzatura (spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, aree di primo soccorso, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportiva e similari).

#### ART. 15.5 - FUNZIONI CONNESSE AL TRASPORTO E ALLA DISTRIBUZIONE CARBURANTI (Td)

Le destinazioni d'uso legate al trasporto, alle infrastrutture e alla distribuzione dei carburanti sono individuate come funzioni Trasporto e distribuzione carburanti (Td), distinte in:

##### **Td1 - Attività connesse al trasporto**

**Td1a - Autostazioni** (caselli autostradali, stazioni di transito e attività similari) **(Cu/A)**

**Td1b - Attrezzature autostradali e stradali** **(Cu/M)**

**Td1c - Attrezzature aeroportuali e servizi connessi** **(Cu/A)**

**Td2 - Attività connesse alla distribuzione dei carburanti**, che comprende:

**Td2a - Stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti** **(Cu/A)**

**Td2b - Attività connesse alle stazioni di distribuzione per manutenzione e lavaggio degli autoveicoli**, comprese le aree annesse, e attività similari **(Cu/A)**

**Td2c - Attività di tipo commerciale legate all'attività di distribuzione dei carburanti**, anche legate alla somministrazione di pasti e di bevande **(Cu/A)**

Attività per la vendita dei carburanti per uso di autotrazione che comprendono l'insieme degli impianti e dei servizi accessori all'utente (in particolare vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande anche da asporto, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi e lotteria) secondo le modalità e le tipologie previste dalla normativa comunitaria e delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### ART. 15.6 - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

**Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S)**, distinti in:

**S - Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico**, che comprendono i seguenti gruppi di servizi, declinati in base al Piano dei Servizi, a cui il Piano delle Regole rimanda:

- **Servizi istituzionali (Is)**
- **Servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero (CS)**
- **Servizi religiosi (Rg)**
- **Servizi sanitari (Sh)**
- **Servizi sociali (So)**
- **Servizi per l'istruzione (Si)**
- **Residenza Sociale (Rs)**
- **Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)**
- **Verde (V)**
- **Mobilità (P)**
- **Servizi generali e impianti tecnologici (Tn).**

~~Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico in particolare in relazione alle regole specifiche sulle destinazioni d'uso, sulla possibilità di cambiamento della destinazione d'uso tra servizi appartenenti a medesimi gruppi e/o a medesime tipologie di servizi (in base alla classificazione dei servizi indicata dal Piano dei Servizi) e/o tra servizi e altre funzioni indicate nell'articolo 15 delle presenti norme, sulle dotazioni di parcheggi pubblici o di uso pubblico richiesti per gruppi e/o tipologie di servizi si rimanda alla normativa specifica del Piano dei Servizi.~~ **Per quanto riguarda i servizi e le attrezzature di uso pubblico si rimanda alla specifica regolamentazione prevista dal Piano dei Servizi.**

#### **ART. 16 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

##### **ART. 16.1 - PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Sono parcheggi pertinenziali posti auto privati o autorimesse private destinati in modo durevole al servizio di una unità immobiliare principale.

~~Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali si applica quanto previsto dall'art. 2 della L.122/89 e dagli artt. 66, 67, 68 e 69 della L.R. 12/2005 e s.m.i.~~

**I parcheggi pertinenziali richiesti per tutti gli interventi di nuova costruzione, in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge 122/89, sono determinati nella misura di 1 mq ogni 10 mc. La definizione di volume, per le sole funzioni non residenziali è determinata dalla superficie lorda di pavimento per un'altezza (H) di m 3.50, mentre per le funzioni residenziali (R) si rimanda alla definizione di volume di cui all'art.8.2.6 delle presenti norme.**

**ART. 16.2 - DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO (PP)**

Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui al precedente articolo 15, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pubblici o di uso pubblico (**PP**), distinti in base alle tre tipologie di Carico urbanistico (**Basso, Medio, Alto**), come indicato nella seguente tabella.

CARICO URBANISTICO (CU)		TIPOLOGIA DI PARCHEGGI
Carico urbanistico Basso (CuB)		Parcheeggi pubblici e di uso pubblico (PP)
Funzioni	Commerciali (C)	3 mq/10 mq Slp
	Produttive (P)	1 mq/10 mq Slp
	Residenziali (R)	1 mq/10 mq Slp
	Terziarie (Ta, Tu, Tr)	5 mq/10 mq Slp
Carico urbanistico Medio (CuM)		Parcheeggi pubblici e di uso pubblico (PP)
Funzioni	Commerciali (C)	8 mq/10 mq Slp
	Produttive (P)	2 mq/10 mq Slp
	Terziarie (Ta, Tu, Tr, Td)	5 mq/10 mq Slp
Carico urbanistico Alto (CuA)		Parcheeggi pubblici e di uso pubblico (PP)
Funzioni	Commerciali	10 mq/10 mq Slp
	Produttive (P)	10 mq/10 mq Slp
	Terziarie (Tu, Tr, Td)	10 mq/10 mq Slp

Tali dotazioni devono essere garantite solo in caso di mutamento di destinazione d'uso con variazione della tipologia di carico urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico è dovuta, per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica assoggettati a Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 9 (punti secondo e terzo) delle presenti norme, secondo le modalità disciplinate dall'art. 8.1 dell'elaborato "PS0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

**Ad esclusione degli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale** (ai quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi artt. 17, 17.1, 17.2.), la dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico per tutti gli interventi non assoggettati a Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato (interventi edilizi diretti, cambi di destinazione d'uso, ...) è dovuta, in base alle diverse funzioni da insediare, come di seguito specificato.

Per le funzioni Agricole (A), Residenziali (R) e Produttive (P) **non è dovuta alcuna dotazione minima** di parcheggi pubblici e di uso pubblico nel caso di:

- modifica della destinazione d'uso (senza limiti dimensionali);
- interventi di Nuova costruzione (Nc) e interventi di ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione, fino a 4.000 mq di Slp di progetto.

Per le funzioni Commerciali (C), Extra-commerciali e Terziarie (T) e per i Servizi (S), la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- **non è dovuta**, fino a 250 mq di SIp in caso di funzioni Commerciali (C7 e C8)<sup>14</sup>, Extra-commerciali e Terziarie (T) e per i Servizi (S) e fino a 250 mq di SV in caso di Esercizi di vicinato (C1);
- **è dovuta nella misura indicata nelle tabelle di seguito riportate**, oltre le soglie dimensionali precedentemente e fino a 4.000 mq di SIp di progetto, per interventi di modifica della destinazione d'uso, nonché per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) e di Ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione;

FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T)*		DOTAZIONE RICHIESTA (mq)
<b>Tr1a</b>	attività ricettive alberghiere	50% SIp
<b>Tr1b</b>	attività ricettive non alberghiere	NESSUNA
<b>Tr2</b>	attività di intrattenimento e svago	50% SIp
<b>Tr3</b>	attività di interesse culturale	50% SIp
<b>Ta</b>	attività del terziario direzionale e high - tech	50% SIp
<b>Ts</b>	attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo	20% SIp

\*La monetizzazione non è ammessa in caso di interventi di Nuova costruzione (Nc) e Ristrutturazione consistenti nella demolizione con ricostruzione (Ri); la quota obbligatoria dovuta può essere assolta anche mediante convenzionamento con strutture esistenti, purché queste ultime non risultino localizzate ad una distanza superiore a 500 m, misurata come percorso pedonale più breve. Tale convenzionamento deve essere obbligatoriamente garantito per tutto il periodo di esercizio dell'attività insediata.

In caso di cambio di destinazione d'uso per dotazioni di parcheggi fino a 10 posti auto è consentita la monetizzazione; tale facoltà è ammessa, anche oltre tale limite minimo, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione o convenzionamento con strutture esistenti localizzate ad una distanza non superiore a 500 m, misurata come percorso pedonale più breve. Tale convenzionamento deve essere obbligatoriamente garantito per tutto il periodo di esercizio dell'attività insediata.

E' fatto salvo quanto previsto e disciplinato per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.2 delle presenti norme.

<sup>14</sup> Le altre tipologie commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato, hanno tutte dimensioni superiori a 250 mq SV; le tipologie C7 e C8 sono invece dimensionate in Superficie lorda di pavimento (Slp).

FUNZIONI COMMERCIALI (C)		DOTAZIONE RICHIESTA (mq)	
<b>C1</b>	esercizi di vicinato (fino a 250mq SV)	<b>NESSUNA</b>	
<b>C2</b>	MSV (da 251 mq a 400 mq SV per la Città Storica) MSV (da 251 mq a 600 mq SV per la Città Consolidata)	<b>100% SIp</b>	E' consentita la monetizzazione parziale o integrale della dotazione richiesta, in alternativa al convenzionamento. E' fatto salvo quanto previsto e disciplinato per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.1 delle presenti norme.
	MSV (da 400 mq a 2.500 mq SV per la Città Storica) MSV (da 600 mq a 2.500 mq SV per la Città Consolidata)	<b>150% SIp</b>	La dotazione di parcheggi dovuta deve essere obbligatoriamente reperita e non è consentita la monetizzazione né il convenzionamento con parcheggi esistenti. E' fatto salvo quanto previsto e disciplinato per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.1 delle presenti norme.
<b>C3<sup>15</sup></b>	<b>GSV</b> (fatto salvo quanto previsto dalla normativa per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.1 delle presenti norme)	Si applicano le disposizioni regionali in materia di commercio (L.R. 6/2010 art. 150 c. 5)	
<b>C4</b>	strutture di vendita organizzate in forma unitaria		
<b>C5</b>	commercio all'ingrosso	<b>50% SIp</b>	E' obbligatorio il reperimento delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi preferibilmente in struttura, non è consentita né la monetizzazione delle aree dovute, né il convenzionamento con parcheggi esistenti.
<b>C6</b>	attività per la vendita merci ingombranti non facilmente amovibili e a consegna differita	<b>20% SIp</b>	E' fatto salvo quanto previsto e disciplinato per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.1 delle presenti norme.
<b>C7</b>	attività artigianali di rilevanza commerciale	<b>50% SIp</b>	E' consentita la monetizzazione parziale o integrale della dotazione richiesta, in alternativa al convenzionamento.
<b>C8</b>	attività di somministrazione di alimenti e bevande		E' fatto salvo quanto previsto e disciplinato per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'art. 17.1 delle presenti norme.

Si escludono dalla possibilità di convenzionamento per garantire la dotazione richiesta i parcheggi che risultano inclusi in ZTL 24h

FUNZIONI SERVIZI (S)**		DOTAZIONE RICHIESTA (mq)	
		>250mq fino a 1.500mq SIp	>1.500mq SIp
<b>Is</b>	servizi istituzionali	<b>20% SIp</b>	<b>50% SIp</b>
<b>Si</b>	servizi per l'istruzione		
<b>Cs</b>	servizi per lo sport la cultura ed il tempo libero		
<b>So</b>	servizi sociali		
<b>Sh</b>	servizi sanitari		
<b>Tn*</b>	servizi tecnologici	<b>10% SIp</b>	
<b>Rg</b>	servizi religiosi	soggetti alla disciplina di cui all'art. 72 della L.R. 12/05 s.m.i.	

**\*\*** E' consentita la monetizzazione nel limite massimo del 50% della dotazione richiesta; la rimanente quota dovuta può essere assolta anche mediante convenzionamento con strutture esistenti, purché queste ultime non risultino localizzate ad una distanza superiore a 500 m, misurata come percorso pedonale più breve. Sono fatte salve le specifiche norme di settore che prevalgono sulle disposizioni contenute nella presente tabella.

<sup>15</sup> Cfr. Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" (BURL n. 5, 3° suppl. ord. del 5 Febbraio 2010) e s.m.i.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso e negli interventi di Nuova costruzione (Nc) e/o di ristrutturazione edilizia (Ri) relativi agli immobili ricadenti all'interno degli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale, di cui all'elaborato cartografico "PR11", la dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico richiesta, per le funzioni Commerciali (C), Extra-commerciali e Terziarie (T) è disciplinata dagli artt.17.1 e 17.2 delle presenti norme.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 500 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

Le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del PGT; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

La disciplina di settore stabilita da norme regionali e/o nazionali vigenti prevale sulle disposizioni contenute nel presente articolo (ad es. norme CONI per l'impiantistica sportiva, norme per la sicurezza degli impianti sportivi, norme relative all'edilizia scolastica e ospedaliera, etc).

La monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico oltre i limiti dimensionali previsti dal presente articolo, ove ammessa, potrà essere inoltre consentita dall'amministrazione comunale nei casi in cui la realizzazione di tali parcheggi e di spazi destinati alla sosta si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o da specifiche disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana (Piano Urbano del Traffico - Zone a Traffico Limitato, ecc.).

È ammessa la facoltà di monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista o per il limitato sedime fondiario in disponibilità.

#### **ART. 17 - DISCIPLINA DEL CAMBIAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile di epoca remota.

Il cambiamento di destinazione d'uso è la modifica dell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto. Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e può essere attuato accompagnato o meno da opere edilizie.

Il cambiamento di destinazione d'uso che comporti aumento di Carico urbanistico (Cu) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico stabiliti per la nuova destinazione dal precedente articolo.

Tale reperimento può essere monetizzato se la sua dimensione è inferiore a 10 posti auto o a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista o per il limitato sedime fondiario in disponibilità. La monetizzazione potrà essere inoltre consentita nei casi in cui la

realizzazione di parcheggi e di spazi destinati alla sosta si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o dalle disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana (Piano Urbano del Traffico – Zone a Traffico Limitato, ecc.).

L'insediamento delle funzioni ricettive di Bed & breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze in edifici residenziali non determina il cambio della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 15/2007 e s.m.i.

La possibilità di variazione della destinazione d'uso per servizi religiosi è ammessa solo nel caso in cui le nuove attrezzature religiose siano specificatamente individuate e opportunamente dimensionate negli elaborati del Piano dei Servizi, come previsto dalla vigente disciplina regionale.

#### **ART. 17 - AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE**

Gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale sono individuati nell'elaborato cartografico denominato "PR11", in coerenza con l'ambito urbano riconosciuto con Decreto Regionale n. 3293 del 14/04/2016 e denominato Distretto Urbano del Commercio (DUC) di Bergamo.

Tale ambito urbano è articolato in quattro *polarità distrettuali*, di seguito elencate: Centro (Z1), Città Alta (Z2), Borgo Pignolo - Santa Caterina (Z3) e Borgo Palazzo (Z4).

All'interno di tali *polarità distrettuali* (o ambiti di valorizzazione) viene regolamentata specifica disciplina urbanistica in materia di funzioni commerciali (C), extra-commerciali e terziarie (T), come definite all'art. 15.4 delle presenti norme, con riferimento all'ammissibilità delle diverse tipologie funzionali e alla relativa dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Tale disciplina prevale pertanto sulle prescrizioni stabilite dai singoli Tessuti limitatamente alle funzioni commerciali (C), extra-commerciali e terziarie (T).

Suddetta disciplina urbanistica si applica anche agli immobili i cui fronti edilizi affacciano o hanno accesso diretto sulle vie ricomprese nel perimetro della polarità distrettuale Centro (Z1).

Per le altre destinazioni d'uso valgono le esclusioni funzionali previste dai singoli Tessuti e la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e di uso pubblico disciplinata dall'art. 16.2 delle presenti norme.

Per le funzioni extra-commerciali e terziarie (T), commerciali (C) e per i servizi (S), in tali ambiti, la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- **non è dovuta** fino a 250 mq di SIp, in caso di funzioni Commerciali (C7 e C8), Extra-commerciali e Terziarie (T) e per i Servizi (S) e per gli Esercizi di vicinato (C1) in caso di modifica della destinazione d'uso, oltre che per interventi di Nuova costruzione (Nc) e di Ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione entro suddette soglie dimensionali;
- **è dovuta nella misura indicata nelle tabelle di seguito riportate** per interventi di modifica della destinazione d'uso oltre le soglie dimensionali indicate al precedente punto, nonché per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) e di Ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione oltre le suddette soglie dimensionali e fino a 4.000 mq di SIp di progetto.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico è dovuta, per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica assoggettati a Piano Attuativo ai sensi dell'art.9 (punto secondo) delle presenti norme, nelle modalità disciplinate dall'art. 8.1 dell'elaborato "PS0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

**ART. 17.1 - AMMISSIBILITÀ DELLE FUNZIONI COMMERCIALI (C) E DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO NEGLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE**

All'interno degli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale è sempre ammesso l'insediamento della tipologia commerciale **C1**, per il quale non è dovuta nessuna dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico; è inoltre sempre ammesso l'insediamento delle tipologie commerciali **C7** e **C8**, nel rispetto della dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico disciplinata dall'art. 16.2 delle presenti norme, fatte salve le specifiche prescrizioni di cui alla tabella riportata in calce al presente articolo. L'ammissibilità degli altri formati commerciali e la relativa dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico all'interno degli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale di cui all'elaborato "PR11 - Ambiti per la valorizzazione del sistema commerciale" sono definite nella tabella riportata nel presente articolo.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico dovuta si considera assolta, nei limiti indicati nella tabella di seguito riportata, anche mediante convenzionamento con parcheggi esistenti, purché questi ultimi non risultino localizzati ad una distanza superiore a 500 m, misurata come percorso pedonale più breve. Tale convenzionamento deve obbligatoriamente essere garantito per tutto il periodo di esercizio dell'attività insediata.

La monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico oltre i limiti dimensionali previsti nella tabella di seguito riportata potrà essere consentita dall'amministrazione comunale, in via eccezionale, nei casi in cui la realizzazione di tali parcheggi si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o da specifiche disposizioni comunali attinenti alla mobilità urbana (Piano Urbano del Traffico - Zone a Traffico Limitato, ecc.).

FUNZIONI COMMERCIALI (C)							
ID	Zona/ambito di valorizzazione	Tipologie di destinazioni d'uso ammesse	Dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico	Modalità assolvimento dotazione minima obbligatoria parcheggi pubblici o di uso pubblico			
				reperimento	monetizzazione (max)	convenzionamento	
<b>Z1</b>	<b>FUORI DA ZTL (h 0-24)</b> o area pedonale	<b>C2a</b>	50% Slp	<b>SI</b>	100%	<b>SI</b>	
		<b>C2b</b>	100% Slp		50%		
		<b>C7 - C8</b> con Slp >250 mq	50% Slp				
	<b>ENTRO ZTL (h 0-24)</b> o area pedonale	<b>C2 (C2a e C2b)</b>		<b>NESSUNA</b>			
		<b>C7</b>	<i>si applicano le disposizioni regionali in materia di commercio (L.R. 6/2010 s.m.i.)</i>				
		<b>C8</b>					
<b>C3</b>							
<b>C4</b>							
<b>Z2</b>	<b>Città Alta (ZTL h 0-24)</b> o area pedonale	<b>C2a</b> (fino a 400mq SV)	<b>NESSUNA</b>				
		<b>C7- C8</b> con Slp >250 mq					
<b>Z3</b>	<b>Borgo Santa Caterina -Borgo Pignolo</b>	<b>C2a</b>	50% Slp	<b>SI</b>	100%	<b>SI</b>	
		<b>C2b</b>	100% Slp		50%	<b>NO</b>	
<b>Z4</b>	<b>Borgo Palazzo</b>	<b>Z4a</b>	<b>C2a</b>	50% Slp	<b>SI</b>	100%	<b>SI</b>
			<b>C2b</b>	100% Slp		50%	<b>NO</b>
		<b>Z4b</b>	<b>C2a</b>	100% Slp		100%	<b>NO</b>
			<b>C2b</b>	100% Slp		50%	<b>NO</b>
			<b>C5</b>	50% Slp		100%	<b>NO</b>
			<b>C6</b>	20% Slp		100%	<b>NO</b>

Nell'ambito di valorizzazione corrispondente alla polarità distrettuale **Centro (Z1)** è ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (**C3**) e di Strutture di vendita organizzate in forma unitaria (**C4**) solo in presenza di Zona a Traffico Limitato permanente (*ZTL h 0-24*) o area pedonale. L'insediamento di dette strutture è subordinato all'applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia di commercio di cui alla LR 6/2010 e a condizione che sia garantito il giusto bilanciamento dei motivi imperativi di cui all'art. 7.3.12 delle presenti norme.

Ai fini delle compensazioni ambientali si richiede, contestualmente all'atto del rilascio delle autorizzazioni commerciali di nuovi insediamenti e di ampliamenti di Medie Strutture di Vendita (MSV) di 1° livello aventi Superficie di vendita (SV) maggiore di 400 mq nella Città Storica (CS) e maggiore di 600 mq nella Città Consolidata (CC) e di Medie Strutture di Vendita 2° livello, il versamento di una specifica quota destinata a finanziare le azioni e i progetti già previsti da Piani Ambientali vigenti (ad esempio, dai Piani d'azione per l'energia sostenibile presentati per il Patto 2020) e individuate come prioritarie dall'amministrazione comunale. Tale quota aggiuntiva deve essere pari al 10% degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la Ristrutturazione e può essere eventualmente modificata fino a un massimo del 30% con delibera motivata del Consiglio comunale.

Il versamento di suddetta quota è richiesto anche contestualmente all'atto del rilascio delle autorizzazioni commerciali di nuovi insediamenti di Grandi Strutture di Vendita (GSV).

Nell'ambito di valorizzazione corrispondente alla polarità distrettuale **Città Alta (Z2)**, per motivi imperativi di interesse generale connessi alla conservazione del patrimonio nazionale storico, artistico e per la tutela dell'ambiente urbano (accessibilità, logistica), in coerenza con le indicazioni di maggior dettaglio contenute nel Piano Particolareggiato di Città Alta e di Borgo Canale (*PPRCA*), non è ammesso l'insediamento di:

- Grandi Strutture di Vendita (**C3**);
- strutture di vendita organizzate in forma unitaria (**C4**);
- commercio all'ingrosso (**C5**);
- attività per la vendita merci ingombranti non facilmente amovibili e a consegna differita (**C6**);
- Medie Strutture di Vendita (**C2**) con Superficie di Vendita (SV) maggiore di 400mq.

Quanto alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o di uso pubblico richieste per le tipologie di attività commerciali (**C2a**, **C7** e **C8**), valgono le prescrizioni previste nella tabella contenuta nel presente articolo.

#### **ART. 17.2 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO PER LE FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T) NEGLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE**

All'interno dell'ambito di valorizzazione del sistema commerciale corrispondente alle polarità distrettuali **Centro (Z1)** e **Città Alta (Z2)** la dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico per le funzioni extra-commerciali e terziarie (nelle tipologie **Tr1a**, **Tr2**, **Tr3**, **Ta**) è definita nella tabella riportata in calce al presente articolo.

Per le altre tipologie di destinazioni d'uso relative alle attività extra-commerciali e terziarie (**T**) valgono le esclusioni funzionali previste dai singoli Tessuti e la dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico disciplinata dall'art. 16.2 delle presenti norme.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico dovuta si considera assoluta, nei limiti indicati nella tabella di seguito riportata, anche mediante convenzionamento con parcheggi esistenti, purché questi ultimi non risultino localizzati ad una distanza superiore a 500 m, misurata come percorso pedonale più breve. Tale convenzionamento deve obbligatoriamente essere garantito per tutto il periodo di esercizio dell'attività insediata.

La monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico oltre i limiti dimensionali previsti dal presente articolo potrà essere consentita dall'amministrazione comunale nei casi in cui la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e di spazi destinati alla sosta si ponga in contrasto o rechi gravi limitazioni alla tutela di vincoli di carattere sovraordinato (di natura storica, paesaggistica, idrogeologica) e/o nei casi in cui ciò sia previsto o indicato come preferibile dai Piani o dalle disposizioni comunali attinenti la mobilità urbana (Piano Urbano del Traffico - Zone a Traffico Limitato, ecc.)

<b>FUNZIONI EXTRA-COMMERCIALI E TERZIARIE (T)</b>							
<b>Slp &gt; 250 mq</b>							
<b>ID</b>	<b>Zona/ambito di valorizzazione</b>	<b>Tipologie di destinazioni d'uso ammesse</b>	<b>Dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico</b>	<b>Modalità assolvimento dotazione minima obbligatoria parcheggi pubblici o di uso pubblico</b>			
				<b>reperimento</b>	<b>monetizzazione (max)</b>	<b>convenzionamento</b>	
<b>Z1</b>	<b>FUORI DA ZTL</b> (h 0-24 o area pedonale)	Tr1a	50% Slp	<b>SI</b>	50%	<b>SI</b>	
		Tr2* - Tr3				<b>SI</b>	
		Ta				<b>NO</b>	
	<b>ENTRO ZTL</b> (h 0-24 o area pedonale)	Tr1a			<b>NESSUNA</b>		
		Tr2* - Tr3					
		Ta					
<b>Z2</b>	<b>Città Alta</b> (ZTL h 0-24 o area pedonale)	Tr1a	<b>NESSUNA</b>				
		Tr2* - Tr3					
		Ta					

\* Escluse le attività che prevedono l'insediamento delle Video Lottery (VLT), che non sono ammesse.

Per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale corrispondenti alle polarità distrettuali **Borgo Pignolo e Santa Caterina (Z3)**, **Borgo Palazzo (Z4)** valgono le disposizioni di cui all'art. 16.2 delle norme del Piano delle Regole.

#### **ART.17bis - DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (C2)**

L'insediamento di Medie Strutture di Vendita (C2) o l'ampliamento di quelle esistenti, in tutti gli ambiti urbani, è sempre subordinato all'assolvimento della dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico come disciplinato dall'art 16.2 delle presenti norme.

Ai fini dell'assolvimento delle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, nel caso di ampliamento di strutture commerciali esistenti, la Superficie di vendita (SV) rispetto alla quale deve essere effettuata la verifica delle dotazioni dovute è rappresentata dalla sommatoria tra la Superficie di vendita (SV) esistente e quella in ampliamento; nella verifica delle dotazioni da assolvere si dovrà altresì tenere conto della quota eventualmente già resa in sede di insediamento della struttura di vendita esistente.

I suddetti parcheggi devono essere realizzati preferibilmente in struttura; nel caso di realizzazione di parcheggi a raso, gli interventi devono garantire la dotazione arborea richiesta dall'art. 18.11.1 dell'elaborato "PS0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi e rispettare il parametro urbanistico relativo all'Indice di permeabilità (Ip), assegnato dal Tessuto di appartenenza nel Piano delle Regole.

Per le Medie Strutture di Vendita (**C2**) il procedimento di autorizzazione commerciale deve essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio e comunque secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Nei soli ambiti urbani esterni a quelli di valorizzazione del sistema commerciale e solo per la Città Storica (CS) e la Città Consolidata (CC), per l'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita (**C2**) o l'ampliamento di quelle esistenti, il procedimento di autorizzazione è subordinato all'obbligo di presentazione di specifico Permesso di Costruire convenzionato in caso di Superficie di vendita (SV) maggiore di 400 mq nella Città Storica (CS) e in caso di Superficie di vendita (SV) maggiore di 600 mq nella Città Consolidata (CC). La convenzione deve definire le modalità di realizzazione, cessione/asservimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di uso pubblico obbligatorie richieste agli interventi e modalità di gestione degli stessi ed eventuali ulteriori prescrizioni da parte dell'organo competente.

In tutti gli ambiti urbani per le richieste di autorizzazione, di nuovi insediamenti e di ampliamenti di Medie Strutture di Vendita che determinino una Superficie di Vendita superiore a 1.500 mq (MSV di 2° livello) dovrà essere predisposto apposito rapporto di compatibilità viabilistica e infrastrutturale con lo scopo di ricostruire lo stato di fatto e di progetto per la valutazione dell'intervento, nell'ottica della sua sostenibilità in termini di mobilità.

L'amministrazione comunale, attraverso un proprio organismo all'uopo costituito, verifica la compatibilità urbanistico-ambientale dei nuovi insediamenti e degli ampliamenti delle strutture esistenti che determinino una Superficie di Vendita superiore a 1.500 mq (MSV di 2° livello), che dovranno essere considerati nel piano di monitoraggio della VAS, mirato a restituire il quadro di attuazione delle misure di compensazione connesse a tali interventi.

In tutti gli ambiti urbani ai fini delle compensazioni ambientali si richiede, contestualmente all'atto del rilascio delle autorizzazioni commerciali di nuovi insediamenti e ampliamenti di Medie Strutture di Vendita (MSV) di 1° livello aventi Superficie di vendita (SV) maggiore di 400 mq nella Città Storica (CS) e maggiore di 600 mq nella Città Consolidata (CC) e di 2° livello (**C2**), il versamento di una specifica quota destinata a finanziare le azioni e i progetti già previsti da Piani Ambientali vigenti (ad esempio, dai Piani d'azione per l'energia sostenibile presentati per il Patto 2020) e individuate come prioritarie dall'amministrazione comunale.

Tale quota aggiuntiva deve essere pari al 10% degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la Ristrutturazione e può essere eventualmente modificata fino a un massimo del 30% con delibera motivata del Consiglio comunale.

Le modalità di autorizzazione per l'insediamento e/o l'ampliamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) di 1° e 2° livello, nonché le correlate compensazioni ambientali ed economiche degli impatti, vengono specificati nel documento *"Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio"*, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e della normativa regionale vigente in materia di commercio.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

### ART. 18 - DISPOSIZIONI GENERALI

~~Vengono di seguito definite~~ Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria **sono definite dalla normativa di settore e riportate nell'artt. 3.1, 3.2 dell'apparto normativo del Piano dei Servizi.** ~~e indicate le disposizioni normative ad esse relative~~

#### ART. 18.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

~~Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.~~

~~Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:~~

- ~~— strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali;~~
- ~~— parcheggi e spazi destinati alla sosta;~~
- ~~— rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;~~
- ~~— attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;~~
- ~~— verde pubblico attrezzato di prossimità.~~

~~La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.~~

~~La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria deve dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.~~

#### ART. 18.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

~~Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.~~

~~Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:~~

- ~~— asili nido e scuole per l'infanzia;~~
- ~~— scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie);~~
- ~~— università e centri di ricerca;~~
- ~~— attrezzature amministrative;~~
- ~~— centri sociali;~~
- ~~— presidi per la sicurezza pubblica;~~
- ~~— mercati di quartiere;~~
- ~~— chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;~~
- ~~— aree verdi di quartiere (giardini);~~
- ~~— impianti sportivi di quartiere;~~
- ~~— attrezzature culturali;~~
- ~~— attrezzature sanitarie e assistenziali;~~
- ~~— cimiteri;~~

- ~~— attrezzature connesse alle reti tecnologiche e similari;~~
- ~~— parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);~~
- ~~parcheggi al servizio di vaste zone urbane.~~

### **ART. 18.3 - IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONI E RADIODIFFUSIONE**

La realizzazione, adeguamento e miglioramento degli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione esistenti e di nuova realizzazione sono consentiti sull'intero territorio comunale fatte salve le specifiche limitazioni contenute nella normativa di settore e nel vigente regolamento comunale per la disciplina urbanistico territoriale, finalizzato alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Al fine di garantire la tutela e la salvaguardia dell'identità morfologica, paesaggistica e vedutistica locale, con specifico riferimento allo scenario di Città Alta e dei Colli di Bergamo, la progettazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento di quelle esistenti dovrà tenere in considerazione quanto previsto dalla Studio Paesistico di dettaglio allegato al Piano delle Regole, con specifico riferimento agli elaborati cartografici denominati "SP3 - Fruibilità visiva del paesaggio", "SP5 - Sensibilità paesistica dei luoghi". A tale proposito i progetti dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non interferenza paesaggistica dell'intervento proposto.

## **CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO**

### **ART. 19 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Il Piano delle Regole, ai sensi della L.R. 12/2005, definisce il centro abitato e il centro edificato, individuandone i perimetri con adeguata rappresentazione cartografica.

Le perimetrazioni relative al centro abitato e al centro edificato sono rispettivamente riportate sugli elaborati cartografici del Piano delle Regole denominati "PR5a - Perimetro centro abitato" e "PR5b - Perimetro centro edificato".

#### **ART. 19.1 - CENTRO ABITATO**

Il centro abitato, definito all'art. 3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

#### **ART. 19.2 - CENTRO EDIFICATO**

Il centro edificato, definito all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

## NORMATIVA TRANSITORIA

### ART. 20 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE MISURE DI SALVAGUARDIA

~~Ai sensi dell'art.13 comma 12 della L.R. 12/2005, nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione del atti di PGT o di sue varianti, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 del DPR 380/01 e dell'art.13 comma 12 della L.R. 12/2005. in relazione ad interventi, oggetto di domanda di Permesso di Costruire, ovvero di Denuncia di Inizio Attività che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi. Per gli immobili esistenti non conformi alle previsioni del PGT adottato o di sue varianti, possono essere solo oggetto sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinari (MS), adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche~~

~~Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli e negli allegati del PGT, si intende che gli immobili esistenti non conformi alle previsioni del nuovo piano, possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.~~

~~Nel caso incoerenze tra le definizioni e le modalità attuative delle parti della Cintura Verde interne a perimetri di piani, progetti e/o programmi in corso di attuazione (in particolare riferimento a quelli indicati nel Piano delle Regole con la sigla "IU5 - Interventi in corso di attuazione" e con la sigla tali interventi si devono adeguare alle modalità di attuazione e realizzazione degli elementi della Cintura Verde indicate negli elaborati del Piano dei Servizi e nelle relative specifiche prescrizioni normative.~~

~~Nel caso di decadenza dei termini di validità o di inefficacia di piani particolareggiati, di strumenti attuativi o strumenti di programmazione negoziata in corso ed in generale di interventi identificati nel Piano delle Regole con la sigla "IU5 - Interventi in corso di attuazione", fino alla definizione delle azioni di monitoraggio e aggiornamento degli atti del PGT di cui all'art. 63 delle presenti Norme, gli interventi dovranno essere attuati in base alle prescrizioni previste dalle presenti Norme per diversi Sistemi e Ambiti di appartenenza, definiti in coerenza con l'elaborato cartografico "PR9 - Zone Territoriali Omogenee". Agli interventi ricadenti in zona A verrà pertanto riconosciuta l'appartenenza all'Ambito della Città Storica antica e moderna (CS), a quelli ricadenti in zona B e C verrà riconosciuta l'appartenenza all'Ambito della Città Consolidata (CC), a quelli ricadenti in zona D verrà riconosciuta l'appartenenza all'Ambito della Città delle Attività (CA), a quelli ricadenti in zona E verrà riconosciuta l'appartenenza all'Ambito del Verde di valore agronomico ambientale, a quelli ricadenti in zona F verrà riconosciuta l'appartenenza all'Ambito della Città delle Servizi e delle Attrezzature (CSA).~~

### ART. 20.1 - EDIFICAZIONI IN CORSO DI ESECUZIONE

~~Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie.~~

~~Rimangono validi i titoli abilitativi edilizi rilasciati e divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro~~

~~termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.~~

~~Sono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.~~

**~~ART. 20.2 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER PIANI, PROGRAMMI RELATIVE AGLI IMMOBILI ALIENATI DAL COMUNE E ALTRE DISPOSIZIONI~~**

~~Per le aree, i complessi edilizi e gli edifici alienati dall'Amministrazione Comunale nell'anno antecedente la data di adozione del Piano di Governo del Territorio o per la cui alienazione l'Amministrazione stessa ha bandito gara, le previsioni del PRG troveranno ancora applicazione per tre anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio stesso, salvo specifiche contenute negli atti.~~

~~La disposizione precedente trova applicazione anche per gli immobili di proprietà comunale sui quali, prima dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, è stato costituito diritto di superficie preordinato alla realizzazione da parte dei titolari dello stesso di edifici, attrezzature od impianti previsti dal strumento urbanistico generale previgente.~~

~~-~~

**Parte Seconda**  
**DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO**



## **TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 21 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO: AMBITI E COMPONENTI**

Il Sistema Insediativo si articola in:

- Ambiti, denominati Tipi di Città;
- Componenti, distinte a loro volta in Tipologie di Tessuti.

Tali elementi sono individuati nell'elaborato cartografico denominato "PR3a - Sistema insediativo: ambiti e componenti" redatto in scala 1:10.000.

#### **ART. 21.1 - AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: TIPI DI CITTÀ**

Gli Ambiti del Sistema Insediativo sono costituiti dai cinque Tipi di Città, elencati al successivo comma e distinti in base al loro valore storico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano e ai diversi principi insediativi che li hanno originati.

Gli Ambiti del Sistema Insediativo sono pertanto distinti in:

- Città Storica antica e moderna (CS);
- Città Consolidata (CC);
- Città delle Attività (CA);
- Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA);
- Città in Trasformazione (CT).

#### **ART. 21.2 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO: TIPOLOGIE DI TESSUTI**

Le componenti di ognuno dei cinque Tipi di Città sono individuate e distinte in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati e sono declinati negli specifici articoli di ogni Ambito (o Tipo di città).

## **CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)**

#### **ART. 22 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE**

##### **ART. 22.1 - OBIETTIVI**

Nella Città Storica antica e moderna gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico, quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...);
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto artigianale e commerciale ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali di piccole dimensioni);
- il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che esse assumono nella struttura urbana;

- la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
- la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti);
- la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate ~~anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione~~ e il ridisegno degli spazi aperti;
- **il recupero di aree pavimentate o inghiaiate, acciottolate etc. a spazi attrezzati, anche per la sosta.**

Per tale città il PGT individua pertanto specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, anche e soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, anche turistica, ma non solo, che la città storica può e deve avere all'interno della città contemporanea.

Le linee d'azione sono già indicate e perseguite, per quanto riguarda i tessuti storici della Città Antica, con il Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale (PPRCA) e dai Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei (PPRVN), a cui il PGT rimanda.

#### **ART. 22.2 - DEFINIZIONE**

Rappresenta il primo Ambito del Sistema Insediativo, **a prevalente destinazione residenziale**, costituito dall'insieme integrato di tutte le tipologie di tessuti appartenenti alla Città Storica antica e moderna (edifici e relative aree libere pertinenziali, come parchi, giardini, cortili) e di tutte le emergenze storico-testimoniali (edifici) esistenti in modo diffuso all'interno del territorio comunale, ad esclusione degli edifici storici inclusi all'interno del perimetro del Parco dei Colli.

#### **ART. 22.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)**

La Città Storica antica e moderna è costituita da differenti Componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche:

- tessuti storici stratificati su impianti originali;
- tessuti storici di sostituzione e di ampliamento;
- tessuti storici di epoca moderna e contemporanea;

e diverse tipologie di emergenze di tipo storico-testimoniale.

Ogni componente corrispondente ad una delle tipologie di tessuti descritte al precedente comma è costituita a sua volta in due principali tipologie di Elementi:

- Tessuti;
- Emergenze.

Gli obiettivi indicati in precedenza sono ~~generalmente~~ perseguiti tramite ~~intervento diretto~~ **interventi edilizi e urbanistici** nei Tessuti e nelle Emergenze.

#### **ART. 23 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)**

Nei successivi articoli ~~del presente articolo~~, per ogni Tessuto esistente vengono definiti:

- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;

- la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ~~ammesse ed escluse ed eventuali eccezioni.~~  
**prescrizioni di dettaglio.**

#### **ART. 23.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

In tutti i Tessuti della Città Storica antica e moderna sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli tessuti, gli interventi di categoria **MO**, **MS**, **Re**, **Rc**, come definiti nel precedente articolo 10.1 e segg.

**Per i tessuti NS1 e NS4 valgono le disposizioni di cui all'art. 5 delle presenti norme.**

Nel caso si intervenga attraverso Piano di Recupero si prevede la possibilità di utilizzare più di una categoria d'intervento di quelle consentite, tra le quali sarà definita, di concerto tra il progettista dell'intervento e l'amministrazione comunale, quella specifica da utilizzare nel progetto di recupero, sulla base dei seguenti elementi:

- riconoscimento dei caratteri tipologici originari dell'edificio e l'individuazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, verificando e approfondendo le indicazioni dell'analisi condotta attraverso il rilievo dei Borghi Storici;
- indicazioni della specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata dalle fonti disponibili, che ne evidenzia le qualità architettoniche più rilevanti, anche in relazione al processo di stratificazione che può averlo interessato nel corso del tempo;
- presenza di elementi strutturali o decorativi da conservare, messa in luce anche da specifici sondaggi preventivi concordati con l'amministrazione comunale.

Gli interventi di categoria **Ri**, e **Ru** sono ammessi alle particolari condizioni stabilite nei singoli Tessuti della Città Storica antica e moderna e, solo laddove previsti, negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1: 2.000.

**Sulle aree assoggettate a tipo di intervento Ri potranno essere effettuati interventi di demolizione degli edifici esistenti per il recupero di aree da destinare a spazi attrezzati, anche per la sosta; tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei valori paesistico-ambientali, nonché di eventuali disposizioni specifiche in materia di viabilità.**

Gli interventi di categoria **Ru**, previsti solo all'interno delle aree individuate come Zone di Recupero nell'elaborato cartografico "*PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero*", sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 ~~e a Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 9.3.2 delle presenti norme.~~ Negli interventi di **Ru** in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni (che non sono individuate nella cartografia del PGT, ma che, in ogni caso, devono essere evidenziate nei progetti di recupero) con il recupero dei volumi demoliti, qualora sia consentito dalla normativa relativa ai singoli tessuti, devono essere verificate le condizioni di cui all'art. 10.2.

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla presente normativa.

#### **ART. 23.2 - AREE LIBERE**

Gli interventi relativi alle aree libere di pertinenza degli edifici sono specificati nella normativa dei singoli Tessuti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli e le insostituibili connessioni ecologico-ambientali.

Gli ambiti di pertinenza degli edifici regolati all'art. 7.3.4, di norma, devono essere mantenuti a verde e destinati, ove possibile, ad attività ludico ricreative. Le stesse possono essere pavimentate a cortile, nel rispetto della normativa vigente in materia di permeabilità dei suoli.

#### ART. 23.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE

~~Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici), nelle tipologie indicate nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

~~Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

~~Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorio, tutte le altre funzioni.~~

**Nella Città Storica antica e moderna (ad eccezione dei tessuti NS1 e NS4) la destinazione d'uso principale, come definita all'art. 12 delle presenti norme, è quella residenziale; sono ammesse come complementari tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.15, ad eccezione di quelle escluse nella tabella di seguito riportata.**

<b>DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE</b>	<b>A1, P, C3*, C4*, C5*, C6*, Ts, Td, Tn2, Tn3, Tr2**</b>
<i>* Fatto salvo per quanto previsto dalla normativa specifica per gli ambiti di valorizzazione del sistema commerciale.</i>	
<i>** Limitatamente alle attività che prevedono l'insediamento delle Video Lottery (VLT).</i>	

~~Per gli immobili classificati come edifici storici isolati con le destinazioni urbanistiche all'interno di lotti individuati come tessuti della Città Consolidata le destinazioni d'uso escluse sono quelle definite all'art. 27.3.~~

**Sono inoltre fatte salve le disposizioni particolari di cui all'art. 14 delle presenti norme.**

Al fine di assicurare il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia delle identità e della cultura locale, negli ambiti perimetrati nell'elaborato "PR11 - Ambiti di la valorizzazione del sistema commerciale", e per tutti i beni architettonici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e smi, individuati nell'elaborato "PR8 - Vincoli e tutele" anche se non ricompresi nel perimetro degli ambiti identificati nell'elaborato PR11, inclusi i beni che dovessero essere oggetto di futura identificazione ai sensi del citato D. Lgs 42/2004 e smi - le destinazioni d'uso commerciali artigianali e di pubblico esercizio ammesse, sono disciplinate oltre che dalle presenti norme anche da specifica regolamentazione commerciale cui si rimanda e dal vigente Regolamento Edilizio per quanto attiene i requisiti edilizi delle attività.

AMBITO		CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' STORICA</b>	<b>R--RESIDENZA</b>	<b>LIBERA E CONVENZIONATA</b>	<b>R</b>	
		LIBERA	Ra	
		CONVENZIONATA	Rb	
		RESIDENZA RICETTIVA NON ALBERGHIERA	Re	
		<b>SOCIALE</b>	<b>Rs</b>	
		PUBBLICA IN AFFITTO	Rs1	
		LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO	Rs2	
		TEMPORANEA	Rs3	
		PER DISAGIO ABITATIVO	Rs4	
	<b>A--AGRICOLTURA</b>	<b>AGRICOLTURA PRODUTTIVA</b>	<b>A1</b>	
		ATTIVITA' AGRICOLE TRADIZIONALI DI TIPO INTENSIVO	A1a	
		ABITAZIONI AGRICOLE	A1b	
		ATTIVITA' AGRITURISTICHE	A1e	
		ATTIVITA' FLORO VIVAISTICHE	A1d	
		<b>AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE</b>	<b>A2</b>	
		PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a	
		SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b	
		GESTIONE IMPRESA AGRICOLA	A2e	
		PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d	
		SPERIMENTALE ECO-COMPATIBILE	A2e	
	<b>P--PRODUZIONE</b>	<b>ATTIVITA' INDUSTRIALI</b>	<b>P1</b>	
		FABBRICHE GRANDI DIMENSIONI	P1a	
		LABORATORI SPERIMENTAZIONE	P1b	
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P1e	
		TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI	P1d	
		ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO	P1e	
		RESIDENZA DI SERVIZIO	P1f	
		<b>ATTIVITA' ARTIGIANALI</b>	<b>P2</b>	
		FABBRICHE E OFFICINE MEDIE PICCOLE DIMENSIONI	P2a	
		LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE	P2b	
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P2e	
		RESIDENZA DI SERVIZIO	P2d	
		<b>PRODUZIONE AVANZATA</b>	<b>P3</b>	
ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI RICERCA DI TIPO SPERIMENTALE (SISTEMI INTEGRATI, AUTOMAZIONE E HIGH TECH)		P3a		
TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER LA COSTRUZIONE EDILE E CIVILE		P3b		
ATTIVITA' SVILUPPO INTEGRATO, BREVETTAZIONE E INDUSTRIALIZZAZIONE		P3e		
ATTIVITA' PRODUZIONE, SMONTAGGIO, RICICLO/RECUPERO PRODOTTI		P3d		
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE		P3e		
RESIDENZA DI SERVIZIO		P3f		
<b>DEPOSITI, LOGISTICA E MAGAZZINI</b>		<b>P4</b>		
SPAZI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO		P4a		
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E SPEDIZIONE (LOGISTICA)		P4b		
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE E RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI E/O IMBARCAZIONI		P4e		
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P4d			
RESIDENZA DI SERVIZIO	P4e			

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' STORICA</b>	<b>Ta--TERZIARIO PER ATTIVITA'</b>	<b>DI TIPO DIFFUSO</b>	<b>Ta1</b>	
		UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, STUDI MEDICI, CLINICHE VETERINARIE	Ta1a	
		CENTRI SERVIZI	Ta1b	
		ASSOCIAZIONI	Ta1e	
		ISTRUZIONE E FORMAZIONE PRIVATA	Ta1d	
		CENTRI SPORT, BENESSERE, SALUTE, TEMPO LIBERO	Ta1e	
		SPORTELLI BANCARI E CONSULENZA FINANZIARIA	Ta1f	
		AGENZIE VIAGGI	Ta1g	
		<b>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</b>	<b>Ta2</b>	
		PRODUZIONE ALIMENTI	Ta2a	
		ARTIGIANATO DI PICCOLA DIMENSIONE	Ta2b	
		ARTE E RESTAURO MOBILI E OGGETTI D'ARTE	Ta2e	
		ESTETICA E CURA DEL CORPO	Ta2d	
		LAVAGGIO CAPI ABBIGLIAMENTO	Ta2e	
		PROGRAMMAZIONE, GRAFICA, COMUNICAZIONE, PUBBLICITA'	Ta2f	
		<b>Tu--TERZIARIO PER UFFICI</b>	<b>DI TIPO AVANZATO</b>	<b>Tu1</b>
			AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu1a
			AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu1b
	INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO		Tu1e	
	INFORMAZIONI, TELECOMUNICAZIONI		Tu1d	
	AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING		Tu1e	
	<b>DI TIPO DIREZIONALE</b>		<b>Tu2</b>	
	COMPLESSI DIREZIONALI PER RICERCA E SPERIMENTAZIONE		Tu2a	
	PALAZZI PER UFFICI E BANCHE		Tu2b	
	CENTRI DI RICERCA		Tu2e	
	PARCHI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI		Tu2d	
	<b>Tr--TERZIARIO RICETTIVO</b>		<b>RICETTIVO-ALBERGHIERO</b>	<b>Tr1</b>
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI PICCOLA E MEDIA DIMENSIONE (fino a 55 stanze)	Tr1a	
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI GRANDE DIMENSIONE (oltre 55 stanze)	Tr1b	
		RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE DI PICCOLA DIMENSIONE (fino a 10 stanze)	Tr1e	
		CAMPEGGI	Tr1d	
		TURISMO RURALE	Tr1e	
		<b>PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI PUBBLICI PER SPETTACOLI</b>	<b>Tr2</b>	
		RISTORAZIONE	Tr2a	
		RISTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI	Tr2b	
		RISTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA	Tr2e	
		INTRATTENIMENTO E SVAGO	Tr2d	
		SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2e	
	<b>Td--TRASPORTO E CARBURANTI</b>	<b>ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO</b>	<b>Td1</b>	
		AUTOSTAZIONI (CASELLI AUTOSTRADALI, STAZIONI DI TRANSITO E ATTIVITA' SIMILARI)	Td1a	
		ATTREZZATURE AUTOSTRADALI E STRADALI	Td1b	
		ATTREZZATURE AEROPORTUALI	Td1e	
<b>DISTRIBUZIONE CARBURANTI</b>		<b>Td2</b>		
STAZIONI DI SERVIZIO, DISTRIBUZIONE E DEPOSITO		Td2a		
MANUTENZIONE E LAVAGGIO AUTOVEICOLI		Td2b		
ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE	Td2e			

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI		
<b>CITTA' STORICA</b>	<b>C--COMMERCIALI</b>	<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>C1</b>		
		<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C2</b>		
		DI PROSSIMITA'	C2a	fino a 400 mq di SV per ogni lotto di intervento	
		DI RILEVANZA LOCALE	C2b		
		<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C3</b>		
		<b>CENTRI COMMERCIALI</b>	<b>C4</b>		
		<b>COMMERCIO ALL'INGROSSO</b>	<b>C5</b>		
		<b>CONCESSIONARI</b>	<b>C6</b>		
		VENDITA AUTOVEICOLI E MOTOCICLI, IMBARCAZIONI E ALTRO	C6a		
		ATTIVITA' CONNESSE (OFFICINE, MAGAZZINI, AREE PER DEPOSITO, RICOVERO, MANUTENZIONE E/O RIPARAZIONE)	C6b		
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	C6c		
		RESIDENZA DI SERVIZIO	<b>C7</b>		
		<b>S--SERVIZI</b>	<b>PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO</b>	<b>S1</b>	
			SERVIZI ISTITUZIONALI	Is	
	SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO		CS		
	SERVIZI RELIGIOSI		Rg		
	SERVIZI SANITARI		Sh		
	SERVIZI SOCIALI		Se		
	SERVIZI ISTRUZIONE		Si		
	SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI		Pz		
	VERDE		V		
	MOBILITA'		P		
	<b>GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		<b>Tn</b>		
	ATTREZZATURE ED IMPIANTI DESTINATI ALLA GESTIONE DELLA RETE DEI SOTTOSERVIZI		Tn1a		
	CIMITERIALI		Tn2		
	DI SUPPORTO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	Tn3			

#### ART. 23.4 - AUTORIMESSE INTERRATE

Nell'ambito della Città Storica antica e moderna, in assenza di specifica normativa derivante dai Piani Particolareggiati, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purchè le stesse siano di pertinenza degli edifici esistenti e vengano edificate all'interno dell'ambito di pertinenza di cui all'art. 7.4, utilizzando fino ad un massimo del 50% dello stesso ambito di pertinenza.

Le autorimesse interrato devono essere realizzate in coerenza con le caratteristiche storiche, paesaggistiche e/o ambientali e con i vincoli geologici, idrogeologici e sismici; tale requisito deve essere valutato dagli organi competenti.

Il progetto deve inoltre dimostrare la fattibilità dell'intervento anche in relazione a particolari situazioni geologiche e statiche degli ambiti interessati direttamente e/o indirettamente dall'intervento, quali, ad esempio, le proprietà confinanti.

#### ART. 24 - TESSUTI URBANI DELLA CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA (CS)

Per Tessuti della Città Storica antica e moderna si intendono le parti urbane di origine storica costituite dall'aggregazione di edifici con i relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e

rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.

#### **ART. 24.1 - TESSUTI STORICI STRATIFICATI SU IMPIANTI ORIGINARI**

I Tessuti della Città Storica antica e moderna appartenenti ai tessuti storici stratificati su impianti originari sono costituiti dalle parti più antiche della città o da quelle che si connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale; possono includere interventi di ampliamento e sostituzione realizzati in epoca recente.

Costituiscono la tipologie di tessuti quantitativamente prevalente nel centro storico, e concorrono alla formazione di ambienti urbani chiaramente riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, allo stesso tempo, sia l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione della città risalenti anche molto indietro nei secoli, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle, tramandarle o ignorarle.

##### **ART. 24.1.1 - NUCLEO STORICO DI CITTÀ' ALTA (NS1)**

Costituisce il nucleo più antico dell'area urbana, localizzato nella parte alta della città, all'interno della cerchia delle mura venete, costituito dal complesso di edifici di origine medioevale, stratificatosi a partire dall'originario impianto di fondazione romana e organizzato sui due assi perpendicolari del cardo e del decumano. Ha prevalente funzione residenziale, con tipologie a corte chiusa e/o in linea, fronte continuo lungo strada, di altezza variabile, spesso dotate di giardini e/o spazi aperti pertinenziali di pregio. Include numerosi edifici storici di rilievo e immobili vincolati (ai sensi del D. Lgs. 42/2004).

Le modalità di intervento previste e le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono regolate dalla disciplina del Piano di Recupero Particolareggiato di Città Alta e Borgo Canale (PPRCA), a cui il Piano delle Regole rimanda integralmente.

Sono comunque sempre ammessi interventi mirati alla rivitalizzazione, all'adeguamento dell'offerta dei servizi alla residenza, quelli legati alla promozione della vocazione turistica e pertanto connessi alle funzioni ricettive e alle strutture destinate all'accoglienza, nelle sue varie e diverse declinazioni, in quanto coerenti con gli obiettivi, le norme specifiche e le prescrizioni del predetto strumento.

##### **ART. 24.1.2 - TESSUTO DEI BORGHI STORICI (TS2)**

Include i tessuti dei cinque borghi storici che si sviluppano lungo i tracciati di accesso alle porte storiche di Città Alta lungo la cerchia delle mura (Porta S. Alessandro e Porta S. Agostino) o lungo i tracciati storici e i percorsi del sistema collinare al quale la città storica appartiene; sono caratterizzati da lotto di impianto medioevale con riconoscibile impianto e tipologia originale degli edifici e delle relative tipologie architettoniche; comprendono alcune delle parti più antiche della città trasformate nel tempo con rifusioni e sostituzioni delle tipologie originarie e ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca e moderna.

Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

Le modalità di intervento ammesse sono quelle riportate nella apposita sezione delle Schede dei **"Cataloghi dei Borghi storici"** allegati al Piano delle Regole. In generale, gli interventi devono

essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50. Cornicioni, marcapiani, ringhiere o altri elementi architettonici e decorativi di pregio dovranno essere conservati.

Le superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra devono di norma essere oggetto di demolizione senza ricostruzione ~~(d)~~.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ~~ammesse ed escluse~~ si rimanda espressamente alle previsioni dell'art. 23.3 e alla tabella ad esso integrata.

~~In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali **C2** e terziarie ricettive **Tr**, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale e ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

#### **ART. 24.1.3 - FRONTI STORICI E NUCLEI DI PRIMA FORMAZIONE (TS3)**

Includono i fronti storici continui lungo strada, esterni ai perimetri dei borghi storici ma ad essi contigui e gli edifici o i complessi di edifici dei tessuti periferici di rilievo storico, spesso coincidenti con nuclei di ridotte dimensioni distinguibili per caratteristiche tipologiche e matrice storica. Sono riconducibili ai nuclei di prima formazione, rimasti interclusi in seguito a processi di espansione della città, di urbanizzazione e progressiva trasformazione delle aree libere circostanti, attuati mediante piani e/o strumenti attuativi.

Sono costituiti dall'aggregazione di insediamenti e unità edilizie a prevalente funzione residenziale, sempre caratterizzati da riconoscibile impianto morfologico di matrice storica, ma talvolta modificati nelle tipologie edilizie originali attraverso interventi di ampliamento ~~(a)~~, demolizione con ricostruzione ~~(dr)~~, sostituzione di parti dell'edificato originario.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1. Tali interventi dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.

Le destinazioni d'uso ~~ammesse ed escluse~~ sono quelle previste dall'art. 23.3 ~~e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

~~In particolare, per quanto riguarda le funzioni **C2** e terziarie ricettive **Tr**, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale e ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

**ART. 24.1.4 - NUCLEI STORICI PERIFERICI (NS4)**

Corrispondono ai nuclei storici periferici con impianto di matrice insediativa storica contraddistinti dalla presenza di edifici di rilievo storico-architettonico o da una emergenza di carattere monumentale in prossimità della quale si raccolgono case rurali e alcuni edifici speciali (chiesa, palazzo, villa) che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti.

Include i nuclei storici di Valtesse, Longuelo, Grumello, Boccalone, Campagnola e Colognola, alcuni dei quali interessati dai Piani Particolareggiati di Recupero dei Nuclei Storici periferici.

Le modalità di intervento previste e le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono regolate dalla disciplina dei Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei (PPRVN), a cui il Piano delle Regole rimanda integralmente. Nella realizzazione degli interventi si dovranno comunque promuovere politiche ed azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti della città centrale.

**ART. 24.2 - TESSUTI STORICI DI SOSTITUZIONE E DI AMPLIAMENTO**

I Tessuti della Città Storica appartenenti ai tessuti storici di sostituzione e di ampliamento raggruppano gli edifici e i complessi realizzati a partire dal momento in cui la città interviene all'interno della struttura storica di impianto medioevale, demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano, e, successivamente, comincia a urbanizzare intere porzioni urbane in base a progetti unitari, con particolare attenzione ai fronti e agli edifici di rappresentanza, da destinare a funzioni speciali. Includono parti assoggettate ad interventi urbanistici realizzati in epoca moderna, palazzi, edifici pubblici e edifici di rappresentanza realizzati nei primi trent'anni del Novecento.

**ART. 24.2.1 - TESSUTO STORICO DI AMPLIAMENTO DI EPOCA OTTO-NOVECENTESCA (TS5)**

Include i Tessuti della città bassa compresi nell'ambito del Centro Cittadino e realizzati nel corso dell'Ottocento e nei primi del Novecento; tali tessuti prevalentemente localizzati ai margini del primo tratto dell'asse urbano che collega l'ambito di Porta Nuova con la stazione ferroviaria, dagli edifici del Propilei fino al limite nord di Piazzale degli Alpini. Risulta costituito da corti chiuse e/o semiaperte ad alta densità, con fronte continuo lungo strada ed altezze variabili; include edifici speciali per impianto e funzioni insediate, prevalentemente destinati a funzioni residenziali, con presenza di attività commerciali al piano terra, ma anche a servizi pubblici (~~banche, attività ricettive, ...~~) e/o attrezzature di interesse collettivo.

Comprende i tessuti della Città Bassa localizzati nell'ambito del Centro Cittadino e progettati con impianto unitario all'inizio del Novecento (tra il 1908 e il 1926) da Marcello Piacentini, con forma regolare su rigido impianto ortogonale. Si articola nell'asse urbano che si sviluppa da Porta Nuova e sale verso Città Alta lungo viale Papa Giovanni XIII e in un secondo asse ortogonale al precedente, coincidente con il Sentierone. E' costituito da una maglia rigorosamente ortogonale di corti chiuse ad alta densità con altezze variabili; include edifici speciali per impianto e funzioni insediate, spesso intervallati da spazi aperti di qualità dotati di aree verdi e/o pavimentate, sia pubbliche che private.

Si compone di importanti elementi di valore architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione centrale rispetto all'asse comunemente individuato come il Centro cittadino; costituiscono manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici che li caratterizzano e con l'intorno urbano localizzato in loro prossimità o aderenza.

Risulta prevalentemente destinato a funzioni speciali, legate a servizi istituzionali e amministrativi di rappresentanza e/o ad attività terziario-direzionali, con occasionale presenza di funzioni commerciali al piano terra.

Qualora gli immobili ricadano nei perimetri dei Borghi Storici, le modalità di intervento sono indicate nelle Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici, mentre per quanto riguarda gli immobili esterni al perimetro dei borghi storici per le modalità di intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 23.1.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata. In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali **C2** e terziarie ricettive **Tr**, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale o ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

L'attuazione degli interventi di tipo **Ri** e **Ru** sarà assoggettata a preventiva valutazione dei requisiti di qualità urbana ed architettonica da parte della Commissione Edilizia o della Commissione Urbanistica o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio..

#### **ART. 24.2.2 - TESSUTO DI SOSTITUZIONE DI EPOCA CONTEMPORANEA (TS6)**

Include gli edifici o i complessi di edifici che, benché ricadenti all'interno dell'ambito della città storica costituiscono delle emergenze eccezionali, con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto ai tessuti storici nei quali sono inseriti: sono riconducibili a tipologie insediative singolari, per lo più derivanti da interventi di demolizione con ricostruzione di interi isolati o di parti di essi, con i quali mantengono generalmente delle relazioni di continuità solo in relazione alla uniformità di allineamento lungo i fronti originari, introducendo manufatti edilizi con caratteri formali e architettonici diversi da quelli stratificati per altezza, tipologia edilizia.

E' caratterizzato da impianti tipologici non uniformi, altezze e tipologie architettoniche molto variabili. Presenta generalmente funzioni residenziali con presenza di attività commerciali al piano terra e attività di tipo terziario nei piani superiori.

Qualora gli immobili ricadano nel perimetro dei Borghi Storici, le modalità di intervento sono indicate nelle Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici, mentre per quanto riguarda gli immobili esterni al perimetro dei Borghi Storici per le modalità di intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 23.1.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata. In particolare, per quanto riguarda le funzioni **C2** e terziarie ricettive **Tr1**, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale o ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

**ART. 24.3 - TESSUTI STORICI DI EPOCA MODERNA****ART. 24.3.1 - QUARTIERI MODERNI (TS7)**

Sono costituiti da quartieri residenziali realizzati su impianto urbanistico unitario con spiccate caratteristiche di rilievo morfologico, tipologico ed architettonico tali da essere riconducibili alle architetture del movimento moderno, così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana, nella forme del Razionalismo degli anni '30-'40 e nel Funzionalismo degli anni '50-'60; comprendono inoltre tessuti urbani e insediamenti di impianto razionalista nei quali risulta riconoscibile un disegno unitario, anche se realizzati in epoche diverse, nonché edifici e complessi realizzati in epoca moderna originariamente destinati ad attrezzature, servizi e/o altre funzioni.

I caratteri peculiari e di struttura del tessuto riguardano generalmente:

- la regolare disposizione degli edifici;
- la presenza di tipi edilizi seriali, sovente appartenenti a progetti unitari e d'autore;
- la gerarchizzazione del sistema dei tracciati stradali;
- un esplicito rapporto tra edifici e spazi aperti;
- una riconoscibile localizzazione di edifici ed attrezzature per servizi all'interno del quartiere.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.

In linea generale, tali interventi devono tendere:

- alla conservazione dei caratteri peculiari del tessuto di cui al precedente comma;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto urbanistico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio; alla valorizzazione/ridefinizione e fruibilità delle aree di pertinenza e/o uso condominiale per le quali prevedere: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; l'eliminazione, ove possibile, dei confini non contemplati nel progetto originario; la conservazione e/o il ripristino di percorsi pedonali e spazi verdi fruibili per la sosta, il gioco e il riposo;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originali degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti) e agli impianti distributivi degli edifici stessi.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata. In particolare, per quanto riguarda le funzioni C2 e terziarie ricettive Tr, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale o ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

**ART. 24.3.2 - QUARTIERI CONTEMPORANEI DI RILIEVO (TS8)**

Sono costituiti da quartieri residenziali realizzati su impianto urbanistico unitario con spiccate caratteristiche di rilievo morfologico, tipologico ed architettonico tali da essere riconducibili ad architetture sperimentaliste di rilievo realizzate tra fine degli anni '60 e metà degli anni '70.

Tali quartieri presentano funzioni prevalentemente residenziali con sporadica presenza di attività commerciali (pubblici esercizi) e/o servizi e attrezzature di quartiere.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata. In particolare, per quanto riguarda le funzioni C2 e terziarie ricettive Tr, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale o ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività.~~

## **ART. 25 - EMERGENZE STORICHE ANTICHE E MODERNE**

**Sono edifici individuati per le loro caratteristiche di rilievo morfologico e tipologico e vengono classificati nei successivi articoli.**

**Le destinazioni d'uso escluse sono quelle previste dall'art. 23.3.**

### **ART. 25.1 - VILLE E GIARDINI STORICI DI PREGIO (ES1)**

Individuano ambiti di particolare valenza storica, architettonica e ambientale, costituiti da edifici con tipologia a villa o palazzina - singoli o aggregati - con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra, ...) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino; spesso appartenenti ad epoche diverse, tali complessi risultano prevalentemente realizzati tra la fine dell'Ottocento e i primi trent'anni del Novecento; presentano facciate con elementi e decori in stile liberty e sono dotati di giardini di valore storico e ambientale di pregio, di dimensioni variabili. Sono localizzati in prevalenza nei pressi dei nuclei storici periferici o in ambiti di particolare pregio dal punto di vista ambientale e paesaggistico e sono per questo caratterizzati da inscindibile unità con gli ampi spazi aperti privati attrezzati a parco o giardino di cui sono dotati, che assumono particolari morfologie d'impianto, come zone a giardino formale o irregolare (roccaglie o boschetti), zone a rustico con orti, frutteti e serre.

Per tali edifici le modalità di intervento previste sono mirate alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale relativo agli spazi aperti verdi di pertinenza; devono pertanto essere previsti interventi di mantenimento e salvaguardia degli arbusti e delle alberature, spesso di rilevanza paesaggistica e monumentale, che, nella logica del nuovo strumento, dovranno costituire importanti capisaldi della rete ecologica di scala urbana, in relazione al loro ruolo di aree verdi di pregio.

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.~~

~~In linea generale, tali **Gl**i interventi devono tendere:~~

- alla conservazione dei caratteri peculiari precedentemente descritti;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, desumibile dallo stato di fatto, oltre che dalla documentazione storica e d'archivio;

- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, alle caratteristiche architettoniche e al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti), agli impianti.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 25.2 - EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTA' STORICA (ES2)**

Edifici o complessi isolati che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico-architettonici. Sono spesso integrati da spazi pertinenziali di pregio e si inseriscono in ambiti di particolare interesse paesistico-ambientale.

Includono tutte le opere di rilevante interesse architettonico ed urbano, cioè ogni tipo di manufatto al quale sia stato riconosciuto un livello rilevante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto in cui tali opere risultano inserite (ma non riconducibili alla tipologia architettonica della villa isolata con parco. Includono altresì i complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale, cioè i gruppi di edifici nei quali il concetto di qualità/rilievo si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi (configurazione morfologica, rapporto con l'intorno urbano, sistemazione a parco e/o a giardino).

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.~~

~~In linea generale, tali~~ **Gli** interventi devono rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza.

Il rispetto caratteri delle caratteristiche compositive originarie deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Gli interventi previsti inoltre devono tendere:

- alla conservazione dei caratteri peculiari precedentemente descritti;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, desumibile dallo stato di fatto, oltre che dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, alle caratteristiche architettoniche e al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti), agli impianti.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 25.3 - EDIFICI E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTÀ MODERNA (ES3)**

Sono rappresentati da edifici, ~~a prevalente destinazione residenziale~~, con spiccate caratteristiche di rilievo morfologico, tipologico ed architettonico tali da essere riconducibili alle architetture del movimento moderno, così come interpretate dalla cultura urbanistica e architettonica italiana, nella

forme del Razionalismo degli anni '30-'40 e nel Funzionalismo degli anni '50-'60; comprendono inoltre edifici di impianto razionalista, nei quali risulta riconoscibile un disegno unitario, anche se realizzati in epoche diverse, nonché i quartieri popolari che presentano caratteristiche di pregio nelle soluzioni di impianto, nelle tipologie architettoniche e/o nel disegno degli spazi pubblici e privati.

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.~~

~~In linea generale, tali~~

**Gli** interventi devono rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Devono inoltre essere mantenute l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché mediante prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Le modifiche spaziali, qualora consentite, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non devono comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 25.4 - EDIFICI E COMPLESSI INDUSTRIALI DI PREGIO (ES4)**

Sono rappresentati da complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelle originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale, nonché di pregio dal punto di vista tipologico e architettonico, per i quali vengono proposte modalità di intervento mirate alla conservazione.

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1; in linea generale, tali~~

**Gli** interventi devono rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali, sia per quanto riguarda gli edifici, sia per le aree di pertinenza.

Devono inoltre essere mantenute l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari deve essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Le modifiche spaziali, qualora consentite, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non devono comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 25.5 - EDIFICI CONTEMPORANEI DI RILIEVO (ES5)**

~~Sono edifici a prevalente destinazione residenziale, ma includono edifici speciali destinati ad altre funzioni,~~ individuati per le loro spiccate caratteristiche di rilievo morfologico, tipologico tali da essere riconducibili ad esempi di architetture contemporanee di rilievo.

Individuandoli come emergenze della Città Storica il Piano delle Regole attribuisce a tali edifici e alle relative pertinenze un importante valore testimoniale.

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 25.6 - EDIFICI IPOGEI (ES6)**

Sono immobili ipogei (edifici e relativi spazi annessi) realizzati all'inizio del secolo XIX o durante il periodo bellico, destinati a ricoveri antiaerei, a funzioni militari o a servizi collettivi, aventi caratteristiche morfo-tipologiche di rilievo e successivamente adattati per utilizzi differenti da quelli originari.

## **CITTÀ CONSOLIDATA (CC)**

### **ART. 26 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE**

#### **ART. 26.1 - OBIETTIVI**

Per la Città Consolidata il Piano delle Regole sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi che tendono al recupero, alla ristrutturazione, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nonché al completamento dei Tessuti esistenti.

In particolare, gli interventi previsti sono mirati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- la qualificazione degli spazi pubblici;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico attuale;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, ....) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

#### **ART. 26.2 - DEFINIZIONE**

Rappresenta l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi d'espansione "*per aggiunta*" della città novecentesca esterna agli ambiti della Città Storica antica e moderna. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori generali successivi al dopoguerra, attraverso interventi realizzati "*per addizione*" di parti di città caratterizzate da impianti urbanistici unitari e/o da singoli insediamenti ed emergenze eccezionali non riconducibili alle regole morfo-tipologiche dei contesti urbani di appartenenza.

Includono inoltre le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie attuate con strumenti convenzionati e/o programmi complessi (impianti unitari).

#### **ART. 26.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)**

La Città Consolidata è costituita da differenti Componenti, tipologie di Tessuti e da edificati sparsi, individuati in base a diversi processi di espansione ed alle caratteristiche morfo-tipologiche prevalenti:

- Tessuti caratterizzati da tipologie insediative ad impianto chiuso o semiaperto;
- Tessuti caratterizzati da tipologie insediative ed impianto aperto o libero;
- Tessuti caratterizzati da tipologie insediative con impianto unitario;
- Tessuti con attività miste o polifunzionali;
- Edificati sparsi e isolati.

Ogni Componente è costituita da differenti tipologie di Tessuti.

Gli obiettivi declinati all'art. 26.1 sono generalmente perseguiti tramite intervento diretto nei Tessuti e negli Edifici sparsi isolati (ESI).

### **ART. 27 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTA' CONSOLIDATA (CC)**

Nei successivi articoli, per ogni Tessuto esistente vengono definiti:

- i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le specifiche modalità di intervento;

- ~~— la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ammesse ed escluse ed eventuali eccezioni e tipi di intervento ammessi e/o esclusi;~~
- la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ~~ammesse ed escluse ed eventuali eccezioni.~~ **prescrizioni di dettaglio.**
- la disciplina ecologica-ambientale, relativa alle dotazioni di alberature (**Da**) e arbusti (**Dar**), e alla permeabilità dei suoli (**Ip**), da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione (**Nc**) e di **ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione** all'interno dei Tessuti per i quali tale disciplina viene specificata.

#### ART. 27.1 - INTERVENTI CONSENTITI

In tutti i Tessuti della Città Consolidata sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti **o nell'elaborato cartografico denominato "PR7 - Assetto urbanistico generale"**, gli interventi di categoria **MO, MS, Re, Rc, e Ri**, , come definiti nel precedente articolo 10.1 e segg.

~~Sono consentiti gli interventi di Nuova Edificazione (**Ne**) di cui all'art. 10.1 e segg., qualora gli stessi siano previsti negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 e secondo le prescrizioni e modalità di intervento indicate nell' Allegato "Interventi Nuova edificazione a volumetria definita (**Ne**) e relative Schede Tecniche".~~

Sono inoltre consentiti gli interventi di Nuova costruzione (**Nc**) ~~e di demolizione con ricostruzione (**dr**)~~, qualora all'interno dei singoli tessuti vi siano aree aventi le caratteristiche di cui all'art. 7.3.3 (lotto minimo edificabile). Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei parametri dei singoli Tessuti, qualora gli stessi siano previsti dai successivi articoli e, in ogni caso, dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento (~~a~~), gli stessi possono essere effettuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto ed applicazione dei parametri dettati per i singoli Tessuti, dalle presenti norme e/o dal Regolamento Edilizio vigente.

Non sono assoggettati all'obbligo di rispetto dei parametri relativi all' Indice di permeabilità del suolo (**Ip**), alla Densità arborea (**Da**) e alla Densità arbustiva (**Dar**) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti e quelli di ampliamento volumetrico che non comportino contestuale ridefinizione complessiva del lotto di appartenenza, sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene vigenti.

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa.

#### ART. 27.2 - AREE LIBERE

Nella Città Consolidata, qualora le aree libere esistenti non abbiano le caratteristiche di cui agli artt. 7.3.2 e 7.3.3., le stesse non possono essere assoggettate ad interventi edificatori.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 7.3.3, si definiscono lotti minimi edificabili:

- nei Tessuti ad alta e medio-alta densità, le aree aventi Superficie fondiaria (Sf) uguale o superiore a 500 mq;
- nei Tessuti a media densità le aree aventi Sf uguale o superiore a 400 mq;
- nei Tessuti a bassa densità le aree aventi Sf uguale o superiore a 300 mq.

Le aree non corrispondenti alle dimensioni di cui sopra devono pertanto essere preservate garantendo la permeabilità dei suoli e le connessioni ecologiche ambientali.

Per i lotti inediticati alla data di adozione del PGT localizzati all'interno dei Tessuti della Città Consolidata ad alta e medio-alta densità (**AD1, AD2, AD3, MMA, MAD1, MAD2a e MAD2b**) aventi Sf superiore a 1.000 metri quadrati **mq** e assoggettati a interventi di **Ru, Ri, e Nc**, gli interventi devono rispettare i parametri urbanistici previsti dai relativi Tessuti per i primi 1.000 mq di Sf, mentre per la Superficie fondiaria eccedente tale dimensione l'Indice di edificabilità (Ef) deve essere ridotto del 50%, fermi restando gli altri parametri.

Gli ambiti di pertinenza degli edifici di cui all'art. 7.3.4, di norma, devono essere mantenuti a verde e destinati, ove possibile, ad attività ludico ricreative. Gli stessi possono essere pavimentate a cortile purché nel rispetto della normativa vigente in materia di permeabilità dei suoli.

**ART. 27.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE**

~~Nei Tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici) nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

~~Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

~~Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorio, tutte le altre funzioni.~~

**Nella Città Consolidata la destinazione d'uso principale, come definita all'art. 12 delle presenti norme, è quella residenziale, ad eccezione dei tessuti con presenza di attività miste e polifunzionali; per tutti i Tessuti sono ammesse come complementari tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.15, ad eccezione delle destinazioni d'uso escluse nella tabella di seguito riportata.**

<b>DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE</b>	<b>A1, P1, P3*, C3, C4, C5*,C6, Ts, Td, Tn2, Tn3*</b>
<i>* Ad eccezione dei tessuti misti (MMb, MMM, MMA), in cui sono ammesse.</i>	

**Sono inoltre fatte salve le disposizioni particolari di cui all'art. 14 delle presenti norme.**

Al fine di assicurare il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia delle identità e della cultura locale, negli ambiti perimetrati nell'elaborato **cartografico** "PR11 - Ambiti di la valorizzazione del sistema commerciale" e per tutti i beni architettonici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. individuati nell'elaborato "PR8 - Vincoli e tutele", anche se non ricompresi nel perimetro degli ambiti identificati nell' **suddetto** elaborato PR14 (inclusi i beni che dovessero essere oggetto di futura identificazione ai sensi del ~~citato~~ D. Lgs 42/2004 e s.m.i.), le destinazioni d'uso commerciali **artigianali e di pubblico esercizio ammesse**, sono disciplinate, oltre che dalle presenti norme, anche da specifica

regolamentazione commerciale cui si rimanda e dal vigente Regolamento Edilizio per quanto attiene i requisiti edilizi delle attività.

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>	<b>R--RESIDENZA</b>	<b>LIBERA E CONVENZIONATA</b>	<b>R</b>	
		LIBERA	Ra	
		CONVENZIONATA	Rb	
		RESIDENZA RICETTIVA NON ALBERGHIERA	Re	
		<b>SOCIALE</b>	<b>Rc</b>	
		PUBBLICA IN AFFITTO	Rs1	
		LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO	Rs2	
		TEMPORANEA	Rs3	
		PER DISAGIO ABITATIVO	Rs4	
	<b>A--AGRICOLTURA</b>	<b>AGRICOLTURA PRODUTTIVA</b>	<b>A1</b>	
		ATTIVITA' AGRICOLE TRADIZIONALI DI TIPO INTENSIVO	A1a	
		ABITAZIONI AGRICOLE	A1b	
		ATTIVITA' AGRITURISTICHE	A1c	
		ATTIVITA' FLORO-VIVAISTICHE	A1d	
		<b>AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE</b>	<b>A2</b>	
		PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a	
		SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b	
		GESTIONE IMPRESA AGRICOLA	A2c	
		PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d	
	SPERIMENTALE ECO-COMPATIBILE	A2e		
	<b>P--PRODUZIONE</b>	<b>ATTIVITA' INDUSTRIALI</b>	<b>P1</b>	
		FABBRICHE GRANDI DIMENSIONI	P1a	
		LABORATORI SPERIMENTAZIONE	P1b	
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P1c	
		TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI	P1d	
		ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO	P1e	
		RESIDENZA DI SERVIZIO	P1f	
		<b>ATTIVITA' ARTIGIANALI</b>	<b>P2</b>	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA
FABBRICHE E OFFICINE MEDIE PICCOLE DIMENSIONI		P2a		
LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE		P2b		
UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI		P2c		
RESIDENZA DI SERVIZIO		P2d		
<b>PRODUZIONE AVANZATA</b>		<b>P3</b>		
ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI RICERCA DI TIPO SPERIMENTALE (SISTEMI INTEGRATI, AUTOMAZIONE E HIGH TECH)		P3a	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA	
TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER LA COSTRUZIONE EDILE E CIVILE		P3b		
ATTIVITA' SVILUPPO INTEGRATO, BREVETTAZIONE E INDUSTRIALIZZAZIONE		P3c	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA	
ATTIVITA' PRODUZIONE, SMONTAGGIO, RICICLO/RECUPERO PRODOTTI		P3d		
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE		P3e		
RESIDENZA DI SERVIZIO		P3f	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA	
<b>DEPOSITI, LOGISTICA E MAGAZZINI</b>		<b>P4</b>		
SPAZI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO	P4a	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA		
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E SPEDIZIONE (LOGISTICA)	P4b			
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE E RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI E/O IMBARCAZIONI	P4c			
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P4d			
RESIDENZA DI SERVIZIO	P4e	solo nei Tessuti-MMB, MMM, MMA		

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI		
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>	<b>Ta - TERZIARIO PER ATTIVITA'</b>	<b>DI TIPO DIFFUSO</b>	<b>Ta</b>		
		UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, STUDI MEDICI, CLINICHE VETERINARIE	Ta1a		
		CENTRI SERVIZI	Ta1b		
		ASSOCIAZIONI	Ta1c		
		ISTRUZIONE E FORMAZIONE PRIVATA	Ta1d		
		CENTRI SPORT, BENESSERE, SALUTE, TEMPO LIBERO	Ta1e		
		SPORTELLI BANCARI E CONSULENZA FINANZIARIA	Ta1f		
		AGENZIE VIAGGI	Ta1g		
		<b>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</b>	<b>Ta2</b>		
		PRODUZIONE ALIMENTI	Ta2a		
		ARTIGIANATO DI PICCOLA DIMENSIONE	Ta2b		
		ARTE E RESTAURO MOBILI E OGGETTI D'ARTE	Ta2c		
		ESTETICA E CURA DEL CORPO	Ta2d		
		LAVAGGIO CAPI ABBIGLIAMENTO	Ta2e		
		PROGRAMMAZIONE, GRAFICA, COMUNICAZIONE, PUBBLICITA'	Ta2f		
		<b>Tu - TERZIARIO PER UFFICI</b>	<b>DI TIPO AVANZATO</b>	<b>Tu1</b>	esclusi i Tessuti BDa, BDb, BDe
			AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu1a	
			AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu1b	
	INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO		Tu1c		
	INFORMAZIONI, TELECOMUNICAZIONI		Tu1d		
	AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING		Tu1e		
	<b>DI TIPO DIREZIONALE</b>		<b>Tu2</b>		
	COMPLESSI DIREZIONALI PER RICERCA E SPERIMENTAZIONE		Tu2a		
	PALAZZI PER UFFICI E BANCHE		Tu2b		
	CENTRI DI RICERCA		Tu2c		
	PARCHI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI		Tu2d		
	<b>Tr - TERZIARIO RICETTIVO</b>		<b>RICETTIVO ALBERGHIERO</b>	<b>Tr1</b>	esclusi i Tessuti BDa, BDb, BDe
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI PICCOLA E MEDIA DIMENSIONE (fino a 55 stanze)	Tr1a		
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI GRANDE DIMENSIONE (oltre 55 stanze)	Tr1b		
		RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE DI PICCOLA DIMENSIONE (fino a 10 stanze)	Tr1c		
		CAMPEGGI	Tr1d		
		TURISMO RURALE	Tr1e		
		<b>PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI PUBBLICI PER SPETTACOLI</b>	<b>Tr2</b>		
		RISTORAZIONE	Tr2a		
		RISTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI	Tr2b		
		RISTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA	Tr2c		
	INTRATTENIMENTO E SVAGO	Tr2d			
	SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2e			
	<b>Td - TRASPORTO E CARBURANTI</b>	<b>ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO</b>	<b>Td1</b>		
		AUTOSTAZIONI (CASELLI AUTOSTRADALI, STAZIONI DI TRANSITO E ATTIVITA' SIMILARI)	Td1a		
		ATTREZZATURE AUTOSTRADALI E STRADALI	Td1b		
		ATTREZZATURE AEROPORTUALI	Td1c		
<b>DISTRIBUZIONE CARBURANTI</b>		<b>Td2</b>			
STAZIONI DI SERVIZIO, DISTRIBUZIONE E DEPOSITO		Td2a			
MANUTENZIONE E LAVAGGIO AUTOVEICOLI		Td2b			
ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE	Td2c				

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI		
<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>	<b>G - COMMERCIALI</b>	<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>C1</b>		
		<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C2</b>		
		DI PROSSIMITA'	C2a	fino a 600 mq di SV per ogni lotto di intervento, esclusi i Tessuti BDa, BDb, BDe	
		DI RILEVANZA LOCALE	C2b		
		<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C3</b>		
		<b>CENTRI COMMERCIALI</b>	<b>C4</b>		
		<b>COMMERCIO ALL'INGROSSO</b>	<b>C5</b>		
		<b>CONCESSIONARI</b>	<b>C6</b>		
		VENDITA AUTOVEICOLI E MOTOCICLI, IMBARCAZIONI E ALTRO	C6a		
		ATTIVITA' CONNESSE (OFFICINE, MAGAZZINI, AREE PER DEPOSITO, RICOVERO, MANUTENZIONE E/O RIPARAZIONE)	C6b		
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	C6c		
		RESIDENZA DI SERVIZIO	<b>C7</b>		
		<b>S - SERVIZI</b>	<b>PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO</b>	<b>S1</b>	
			SERVIZI ISTITUZIONALI	Is	
	SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO		CS		
	SERVIZI RELIGIOSI		Rg		
	SERVIZI SANITARI		Sh		
	SERVIZI SOCIALI		Se		
	SERVIZI ISTRUZIONE		Si		
	SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI		Pz		
	VERDE		V		
	MOBILITA'		p		
	<b>GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		<b>Tn</b>		
	ATTREZZATURE ED IMPIANTI DESTINATI ALLA GESTIONE DELLA RETE DEI SOTTOSERVIZI		Tn1a		
	CIMITERIALI		Tn2		
	DI SUPPORTO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	Tn3			

## ART. 28 - TESSUTI URBANI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

Si intendono per Tessuti della Città Consolidata gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.

**Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1 e le destinazioni d'uso escluse sono quelle previste dall'art. 27.3.**

### ART. 28.1 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE CON IMPIANTO CHIUSO O SEMIAPERTO

Includono Tessuti a prevalente destinazione residenziale, spesso integrata con usi terziari, direzionali e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo, con altezze superiori ai cinque piani e riconoscibile per una morfologia di impianto tendenzialmente chiusa o semiaperta, con fronti edilizi lungo strada di tipo lineare e compatto, privi di soluzioni di continuità.

#### ART. 28.1.1 - TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ (AD1)

Tessuto ad isolati chiusi, composti dall'aggregazione di edifici in linea o a corte pluripiano, con fronte continuo su strada, altezza variabile generalmente superiore ai sei/sette piani fuori terra, aree di

pertinenza privata comunicanti con la strada attraverso androne, spesso carrabile. Presenta prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività di tipo commerciale al piano terra e terziario anche ai piani superiori.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 2,00 (mq/mq)

**H** = 6 piani

**RC** = 40%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.1.2 - TESSUTO SEMIAPERTO AD ALTA DENSITÀ (AD2)**

Tessuto ad isolati parzialmente chiusi, composti dall'aggregazione di edifici in linea o a corte pluripiano con fronte su strada discontinuo, altezza variabile generalmente superiore ai cinque/sei piani fuori terra, spazi di penetrazione destinati agli accessi carrabili e/o pedonali, aree di pertinenza privata comunicanti con la strada attraverso androne e/o aperte. Presenta prevalente destinazione residenziale, spesso concentrata lungo il fronte stradale principale, a tratti profondamente rimodellato, con possibile presenza di attività di tipo misto, in prevalenza commerciale e/o artigianale, al piano terra e terziarie ai piani superiori.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,60 (mq/mq)

**H** = ~~6~~ 5 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.1.3 - TESSUTO SEMIAPERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (MAD1)**

Tessuto composto dall'aggregazione per distacco di edifici di tipologia variabile (in linea, a torre o in linea aggregate in semicorte aperta), alternati a edifici isolati con prevalenza di tipologie in linea e/o a palazzina dotate di caratteristiche storico-architettoniche di pregio, realizzate in prevalenza di inizio '900; assenza di cortina continua su strada e presenza di spazi verdi privati, anche di pregio. E' prevalente la destinazione residenziale con presenza di funzioni commerciali al piano terra e terziarie ai piani superiori. Tale tessuto presenta generalmente altezze variabili tra cinque e sei piani fuori terra.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,30 (mq/mq)

**H** = 6 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.2 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE CON IMPIANTO APERTO O LIBERO**

Tessuti residenziali a densità fondiaria variabile, da bassa ad alta nei quali l'elemento uniformante è rappresentato dall'impianto morfologico di tipo aperto, libero, prevalentemente caratterizzato da localizzazione degli insediamenti e dei manufatti edilizi al centro dei lotti o comunque in posizione arretrata rispetto al fronte stradale. A seconda delle tipologie architettoniche (dalla torre, alla linea alla palazzina o al blocco, fino alla villa mono e bifamiliare), tale tipologia di tessuto comprende la più ampia varietà di tessuti urbani realizzati dal dopoguerra ad oggi.

##### **ART. 28.2.1 - TESSUTO APERTO AD ALTA DENSITÀ (AD3)**

Tessuto composto dall'aggregazione per distacco di edifici, per lo più in linea, a torre o in linea aggregati in semicorte aperta e/o isolati; altezza generalmente superiore ai sei piani fuori terra, assenza di cortina continua su strada. E' prevalente la destinazione residenziale, con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale ed è possibile la presenza di funzioni commerciali al piano terra nella parti comunicanti con il fronte stradale e terziarie ai piani superiori.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,40 (mq/mq)

**H** = 6 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

##### **ART. 28.2.2 - TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (MAD2)**

Tessuto composto dall'aggregazione per distacco di edifici in linea, a torre o in linea aggregati in semicorte aperta e/o isolati; altezza generalmente variabile dai quattro ai sei piani, assenza di cortina continua su strada. E' prevalente la destinazione residenziale, con spazi pertinenziali interni al lotto destinati a parcheggi e/o verde condominiale ed è possibile presenza di funzioni commerciali al piano terra nella parti comunicanti con il fronte stradale e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

### **MAD2a**

**Ef** = 1,20 (mq/mq)

**H** = 5 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 35%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

### **MAD2b**

**Ef** = 1,00 (mq/mq)

**H** = 5 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 35%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

### **ART. 28.2.3 - TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ A IMPIANTO REGOLARE (MDa)**

Tessuto a media densità e destinazione prevalentemente residenziale, costituito da insediamenti con altezze variabili, prevalentemente comprese in genere entro i quattro piani, con ampia varietà nelle tipologie edilizie (villa, palazzina, blocco), realizzati in epoche diverse e con interventi singoli ma secondo impianto regolare su riconoscibile maglia di lottizzazione, secondo un disegno urbanistico definito (quartieri); gli edifici sono spesso costituiti da unità edilizie singole o aggregate di evidente pregio storico ed architettonico e sono dotati di spazi verdi destinati a parchi e giardini privati di rilevante qualità ambientale.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 0,80 (mq/mq)

**H** = 4 piani

**RC** = 30%

**Ip** = 35%

**Da** = 1 albero/100 mq

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

### **ART. 28.2.4 - TESSUTO APERTO PERIFERICO A MEDIA DENSITÀ (MDb)**

Tessuto periferico a maglia di lottizzazione aperta, con dimensioni variabili dei lotti, caratterizzata dall'assenza di cortina continua su strada e tipologia non unitaria (blocco, schiera, villa, linea),

prevalente destinazione residenziale con sporadica presenza di funzioni commerciali al piano terra; presenta altezze variabili, in genere tra i tre e i quattro piani, con tipologie abitative molto variegata (prevalentemente mono-bifamiliari e/o plurifamiliari).

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 0,70 (mq/mq)

**H** = 3 piani

**RC** = 30%

**Ip** = 40%

**Da** = 1 albero/100 mq

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.2.5 - TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ TIPOLOGIA A VILLA (BDa)**

Tessuto a prevalente funzione residenziale, generalmente localizzato in zone urbane periferiche e/o semicollinari, spesso in prossimità del perimetro del Parco dei Colli, costituito per lo più da lotti di dimensioni consistenti, con tipologia a villa mono-bifamiliare isolata su uno/due piani e spazi verdi privati spesso di alta qualità e dimensione, con sporadica presenza di aree private attrezzate (campi da gioco e/o piscine).

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 0,40 (mq/mq)

**H** = 2 piani

**RC** = 20%

**Ip** = 50%

**Da** = 1 albero/100 mq

**Dar** = 3 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.2.6 - TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ MAGLIA REGOLARE TIPOLOGIA UNITARIA (BDb)**

Tessuto aperto a bassa densità con funzione **prevalente destinazione** residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie (a blocco o palazzina) con altezza prevalente di tre piani, localizzate al centro del lotto e organizzate secondo un impianto generalmente regolare, con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 0,50 (mq/mq)

**H** = 3 piani

**RC** = 25%

**Ip** = 50%

**Da** = 1 albero/100 mq

**Dar = 3 arbusti/100 mq**

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 28.2.7 - TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ MAGLIA E TIPOLOGIA NON UNITARIE (BDc)**

Tessuto aperto a bassa densità con **prevalente** destinazione residenziale, caratterizzato da edifici a tipologia non unitaria, prevalentemente a schiera e/o in linea, con distribuzione variabile all'interno del lotto e altezza compresa tra due e tre piani; presenta spesso un impianto con maglia di lottizzazione poco regolare, per forma e dimensione dei singoli lotti.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef = 0,50 (mq/mq)**

**H = 2 piani**

**RC = 25%**

**Ip = 50%**

**Da = 1 albero/100 mq**

**Dar = 3 arbusti/100 mq**

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 28.3 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO UNITARIO**

Sono costituite da Tessuti formati attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana, spesso con presenza di spazi, pubblici e/o privati (verdi e pavimentati) con evidenti e riconoscibili soluzioni urbanistiche di tipo organico.

**ART. 28.3.1 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO AD ALTA DENSITÀ (IU1)**

Tessuto dotato di impianto morfologico ben distinguibile, ad alta densità, forma e tipologie architettoniche unitarie, costituito anche da singole emergenze che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante; la tipologia più diffusa è l'edificio pluripiano in linea, con altezza tra sei e otto piani, a prevalente destinazione residenziale e con possibile presenza di attività di tipo commerciale al piano terra; presentano generalmente spazi pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio privato di disegno unitario.

I parametri ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ip = 30%**

**Da = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti**

**Dar = 1 arbusto/100 mq**

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente (~~corrispondenti a **dr e Ri**~~) che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 28.3.2 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIO-ALTA DENSITÀ (IU2)**

Tessuto dotato di impianto morfologico ben distinguibile, a medio-alta densità, forma e tipologie architettoniche omogenee, con prevalente destinazione residenziale, formato attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale autonomo rispetto alla griglia urbana; è costituito anche da singole emergenze che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante; tipologie prevalenti sono la palazzina e la linea aggregata a L o semiaperta a quattro/cinque piani fuori terra con prevalente destinazione residenziale.

I parametri ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente (~~corrispondenti a **dr** e **Ri**~~) che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 28.3.3 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA DENSITÀ (IU3)**

Tessuto a media densità, formato attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana; è costituito anche da singole emergenze e insediamenti che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante; tipologie prevalenti sono la palazzina, in linea o a blocco, con altezza prevalente di tre piani, con destinazione residenziale.

I parametri ambientali prescritti per il tessuto sono i seguenti:

**Ip** = 35%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente (~~corrispondenti a **dr** e **Ri**~~) che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

**ART. 28.3.4 - TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A BASSA DENSITÀ (IU4)**

Tessuto a bassa densità, formato attraverso interventi unitari riconducibili ad un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana. E' costituito anche da singole emergenze che non presentano precisa rispondenza con il contesto circostante; tipologie prevalenti sono la casa a schiera o la villa mono/bifamiliare al centro del lotto, con altezze corrispondenti a uno/due piani e destinazione residenziale.

I parametri ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ip** = 50%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 3 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

Sono ammessi solo interventi sostitutivi dell'esistente (~~corrispondenti a dr e Ri~~) che rispettino i criteri insediativi dell'impianto urbanistico originario.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 28.4 - TESSUTI CON PRESENZA DI ATTIVITÀ MISTE E POLIFUNZIONALI**

Sono costituite da Tessuti formati attraverso la stratificazione progressiva sostituzione funzionale e/o edilizia, la cui conformazione risulta caratterizzata da tipologie non uniformi, estrema frammistione di funzioni e assenza di una funzione dominante. Hanno densità e caratteri morfologici variabili.

**Le destinazioni d'uso escluse sono quelle previste dall'art. 27.3.**

**E' consentito l'insediamento di tutte le funzioni non escluse, senza limiti percentuali, garantendo un adeguato mix funzionale, senza obbligo di presenza della destinazione d'uso residenziale come funzione principale; l'insediamento di un'unica destinazione d'uso è ammessa solo nelle casistiche disciplinate dall'art. 14 delle presenti norme.**

**Le destinazioni d'uso devono garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti.**

**Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali (P) come definite dall'art. 15.3 delle norme del Piano delle Regole che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (RC) massimo pari al 50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.**

#### **ART. 28.4.1 - TESSUTO POLIFUNZIONALE AD ALTA DENSITÀ (MMA)**

Tessuto polifunzionale di tipo misto costituito da edifici o complessi di edifici ad alta densità, con altezze variabili comprese tra i sei e i nove piani; è destinato ad accogliere funzioni differenti (residenziali, ricettivo-alberghiere e **extra-commerciali e terziarie**), spesso organizzate in base ad un impianto riconoscibile derivante da un progetto unitario del lotto di appartenenza.

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,50 (mq/mq)

**H** = 6 piani

**RC** = 35%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata, senza distinzione tra destinazioni d'uso principali e destinazioni d'uso~~

~~complementari o accessorie, che risultano sempre ammesse senza limiti percentuali, in coerenza con l'art. 12 delle presenti Norme, in tutte le tipologie funzionali evidenziate con il colore verde, e quindi ammesse, nella tabella sinottica soprarichiamata.~~

~~Le destinazioni d'uso devono garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti.~~

~~Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali (P come definite dall'art. 15.3 delle norme del Piano delle Regole) che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (RC) massimo pari al 50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato in modo inequivocabile che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.~~

#### **ART. 28.4.2 - TESSUTO MISTO A MEDIA DENSITÀ (MMM)**

Tessuto formato dall'aggregazione di edifici di differenti tipologie e altezza, riconducibili a epoche di realizzazione diverse, in genere tra i tre e i cinque piani fuori terra, a maglie aperte o semiaperte, prevalentemente localizzato in aree periferiche e/o marginali ai tessuti della città storica, con alternanza di funzioni residenziali, attività miste di tipo produttivo-artigianale e/o commerciali di media distribuzione. E' caratterizzato da un livello di permeabilità del suolo basso o medio-basso.

Tipologie prevalenti sono rappresentate da padiglioni e capannoni di piccole e medie dimensioni.

Comprende talvolta ambiti di origine e impianto storico, con cortina continua su strada, fortemente compromessi in epoche successive da interventi di demolizione con ricostruzione di edifici singoli o aggregati, che hanno determinato l'attuale conformazione morfologica del lotto, caratterizzato da tipologie e altezze non uniformi.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,00 (mq/mq)

~~**H** = 4 /5 piani correlata al contesto ambientale ed alle altezze degli edifici circostanti oppure alla realizzazione di tipologie edilizie su *pilotis*, per le quali, in sede di progettazione esecutiva, deve essere garantito un adeguato livello di fruibilità privata condominiale/ad uso pubblico relativamente agli spazi a piano terra.~~

**RC** = 30%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata, senza distinzione tra destinazioni d'uso principali e destinazioni d'uso complementari o accessorie, che risultano sempre ammesse senza limiti percentuali, in coerenza con l'art. 12 delle presenti Norme, in tutte le tipologie funzionali evidenziate con il colore verde, e quindi ammesse, nella tabella sinottica soprarichiamata.~~

~~Le destinazioni d'uso dovranno garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti. Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali (**P** come definite dall'art. 15.3 delle norme del Piano delle Regole) che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (**RC**) massimo pari al 50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato in modo inequivocabile che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.~~

#### **ART. 28.4.3 - TESSUTO MISTO A BASSA DENSITÀ (MMB)**

Tessuto periferico a bassa densità, è costituito da edifici con altezze comprese tra i due e i tre piani, presenta evidente frammistione tra tipologie insediative destinate a funzioni prevalentemente residenziali e tipologie edilizie con funzioni legate ad attività produttivo-artigianali e commerciali, prevalentemente localizzate al piano terra.

Tipologie prevalenti sono rappresentate da edifici in linea o a blocco, frammisti a capannoni di piccole e medie dimensioni.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 0,60 (mq/mq)

**H** = 3 piani

**RC** = 25%

**Ip** = 40%

**Da** = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 2 arbusti/100 mq

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 27.1.

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata, senza distinzione tra destinazioni d'uso principali e destinazioni d'uso complementari o accessorie, che risultano sempre ammesse senza limiti percentuali, in coerenza con l'art. 12 delle presenti Norme, in tutte le tipologie funzionali evidenziate con il colore verde, e quindi ammesse, nella tabella sinottica soprarichiamata.~~

~~Le destinazioni d'uso devono garantire la compatibilità dal punto di vista ambientale, igienico-sanitario, acustico e di sicurezza, con le destinazioni d'uso residenziali del tessuto e di quelli adiacenti.~~

~~Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali (**P** come definite dall'art. 15.3 delle norme del Piano delle Regole) che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (**RC**) massimo pari al 50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato in modo inequivocabile che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.~~

**ART. 29 - EDIFICATO SPARSO ISOLATO (ESI)**

E' costituito dall'insieme di tutti gli edifici isolati non inseriti all'interno di tessuti consolidati e/o agglomerati urbani ad essi riconducibili. Non presentano particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale e sono prevalentemente destinati a funzioni di tipo residenziale. **Gli interventi sostitutivi dell'esistente dovranno essere effettuati nel rispetto della volumetria e della Slp esistente**

**ART. 29.1 - EDIFICI SPARSI ISOLATI**

~~Gli interventi consentiti sono i quelli previsti dall'art. 27.1.~~

~~Gli interventi sostitutivi dell'esistente (corrispondenti a **dr** e **Ri**) dovranno essere effettuati nel rispetto della volumetria e della Slp esistente.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

## **CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)**

### **ART. 30 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE ED ARTICOLAZIONE**

#### **ART. 30.1 - OBIETTIVI**

Gli interventi sono finalizzati prevalentemente a:

- garantire la riqualificazione urbana e ambientale dei Tessuti attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- migliorare la dotazione e riequilibrare l'eventuale deficit degli *standard* urbanistici attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi, anche arborate;
- promuovere lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione degli eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle produzioni, ...).

#### **ART. 30.2 - DEFINIZIONE**

Individua la parte di città all'interno dei cui tessuti le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di poli tecnologici continuano a rivestire un ruolo predominante o nei quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche, funzionali e relazionali alla scala locale.

Si tratta in genere di comparti di notevoli dimensioni, spesso fortemente relazionati con presenza di infrastrutture viarie di grande rilievo a scala urbana e che costituiscono delle arterie di connessione con l'ambito territoriale esteso alla prima periferia e oltre, per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato.

La Città delle Attività è costituita dall'insieme integrato di tutti i tessuti destinati ad attività che costituiscono dei comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (piastre monoplanare, capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).

#### **ART. 30.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI TESSUTI)**

La Città delle Attività (CA) è distinta in tre principali Componenti (Tipologie di Tessuti), come di seguito indicato:

- Tessuti destinati ad attività legate al sistema della produzione di tipo tradizionale;
- Tessuti destinati ad attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme più recenti della ricerca e dell'innovazione tecnologica;
- Tessuti per attività e servizi integrativi della funzione aeroportuale.

### **ART. 31 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)**

Nei successivi articoli, per ogni Tessuto esistente vengono definiti:

- i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;

- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- la disciplina funzionale: le funzioni ~~ammesse ed~~ escluse ed eventuali eccezioni e tipi di intervento ammessi e/o esclusi;
- la disciplina ecologica-ambientale, relativa alle dotazioni di alberature (**Da**) e arbusti (**Dar**), e alla permeabilità dei suoli (**Ip**), da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione (**Nc**) e **ristrutturazione edilizia (Ri) consistenti nella demolizione con ricostruzione** all'interno dei Tessuti per i quali tale disciplina viene specificata.

#### **ART. 31.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

In tutti i Tessuti della Città delle Attività sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, gli interventi di categoria **MO, MS, Re, Rc, Ri**, come definiti nel precedente articolo 10.1 ~~e segg.~~

~~Sono consentiti gli interventi di Nuova Edificazione (**Ne**) di cui all'art. 10.1.9, qualora gli stessi siano previsti negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 e secondo le prescrizioni e modalità di intervento indicate nell' Allegato "Interventi Nuova Edificazione a volumetria definita (**Ne**) e relative Schede Tecniche".~~

Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova costruzione (**Nc**) ~~e di demolizione con ricostruzione (**dr**)~~, qualora all'interno dei singoli tessuti vi siano aree aventi le caratteristiche di cui agli artt. 7.3.2 (lotto libero) e 7.3.3. (lotto minimo edificabile).

Tali interventi, qualora gli stessi siano previsti dai successivi articoli, devono essere attuati nel rispetto dei parametri dei singoli Tessuti previsti dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio.

Non sono assoggettati all'obbligo di rispetto dei parametri relativi all'Indice di permeabilità del suolo (**Ip**), alla Densità arborea (**Da**) e alla Densità arbustiva (**Dar**) gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti e quelli di ampliamento volumetrico (**a**) che non comportino contestuale ridefinizione complessiva del lotto di appartenenza, sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene vigenti.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento (**a**), gli stessi possono essere attuati, qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto e applicazione dei parametri dettati per i singoli Tessuti dalla presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio.

Sono sempre consentiti interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico generale redatti in scala 1:2.000 possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa.

#### **ART. 31.2 - AREE LIBERE**

Nella Città delle Attività, qualora le aree libere esistenti non abbiano le caratteristiche di cui agli artt. 7.3.2 e 7.3.3., le stesse non possono essere assoggettate ad interventi edificatori.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 7.3.3, si definiscono lotti minimi edificabili per tutte le tipologie di Tessuti della Città delle Attività le aree aventi Sf uguale o superiore a 500 mq.

Le aree non corrispondenti alle dimensioni di cui sopra devono pertanto essere preservate garantendo la permeabilità dei suoli e le connessioni ecologiche ambientali.

Gli ambiti di pertinenza degli edifici di cui all'art. 7.3.4, di norma, devono essere mantenuti a verde e destinati, ove possibile, a destinazione a parcheggi, purché garantiscano nel rispetto della normativa vigente una idonea permeabilità dei suoli.

**ART. 31.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE**

~~Nei Tessuti per attività produttivo-artigianali (AP) la destinazione principale è quella legata alle funzioni produttive, e artigianali, in tutte le categorie previste.~~

~~Nei Tessuti per attività commerciali destinate alla vendita (AC) la destinazione principale è quella legata alle funzioni commerciali, nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. In particolare, le funzioni C2 sono ammesse solo nella tipologia C2a fino ad un max di 1.500 metri quadrati di Superficie di vendita (SV), fermo restando, in ogni caso, l'esclusione della tipologia di centro commerciale, così come definito dall'art. 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs n. 114/1998 e s.m.i..~~

~~In entrambe le tipologie di Tessuti appartenenti alla Città delle Attività (AP e AC) sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie a quelle principali, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

~~Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni.~~

~~E' in ogni caso prescritto che l'uso degli immobili dei Tessuti nella Città delle Attività debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.~~

**Nella Città delle Attività la destinazione d'uso principale, come definita all'art. 12 delle presenti norme, è quella produttiva nei Tessuti per attività produttivo-artigianali (AP) ed è quella commerciale nei Tessuti per attività commerciali destinate alla vendita (AC); sono ammesse come complementari tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.15, ad eccezione delle destinazioni d'uso escluse nella tabella di seguito riportata.**

<b>DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE</b>	<b>R*, A, C2**, C3, C4, Tr1***, Ts, Td, Tn2</b>
<p><i>* ad eccezione della residenza di servizio all'attività produttiva per il personale, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima non superiore a 150 mq complessivi di Slp.</i></p> <p><i>** solo nei Tessuti per attività produttivo-artigianali (AP)</i></p> <p><i>*** solo se non correlate e non complementari alla funzione produttiva</i></p>	

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' DELLE ATTIVITA'</b>	<b>R--RESIDENZA</b>	<b>LIBERA E CONVENZIONATA</b>	<b>R</b>	
		LIBERA	Ra	
		CONVENZIONATA	Rb	
		RESIDENZA RICETTIVA NON ALBERGHIERA	Rc	
		<b>SOCIALE</b>	<b>Rc</b>	
		PUBBLICA IN AFFITTO	Rc1	
		LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO	Rc2	
		TEMPORANEA	Rc3	
		PER DISAGIO ABITATIVO	Rc4	
	<b>A--AGRICOLTURA</b>	<b>AGRICOLTURA PRODUTTIVA</b>	<b>A1</b>	
		ATTIVITA' AGRICOLE TRADIZIONALI DI TIPO INTENSIVO	A1a	
		ABITAZIONI AGRICOLE	A1b	
		ATTIVITA' AGRITURISTICHE	A1c	
		ATTIVITA' FLORO VIVAISTICHE	A1d	
		<b>AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE</b>	<b>A2</b>	
		PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a	
		SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b	
		GESTIONE IMPRESA AGRICOLA	A2c	
		PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d	
		SPERIMENTALE ECO-COMPATIBILE	A2e	
		<b>P--PRODUZIONE</b>	<b>ATTIVITA' INDUSTRIALI</b>	<b>P1</b>
	FABBRICHE GRANDI DIMENSIONI		P1a	solo per Tessuti-AP
	LABORATORI SPERIMENTAZIONE		P1b	
	UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI		P1c	
	TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI		P1d	solo per Tessuti-AP
	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO		P1e	solo per Tessuti-AP
	RESIDENZA DI SERVIZIO		P1f	max 150 mq Slp
	<b>ATTIVITA' ARTIGIANALI</b>		<b>P2</b>	
	FABBRICHE E OFFICINE MEDIE PICCOLE DIMENSIONI		P2a	
	LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE		P2b	
	UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI		P2c	
	RESIDENZA DI SERVIZIO		P2d	max 150 mq Slp
	<b>PRODUZIONE AVANZATA</b>		<b>P3</b>	
ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI RICERCA DI TIPO SPERIMENTALE (SISTEMI INTEGRATI, AUTOMAZIONE E HIGH TECH)	P3a			
TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER LA COSTRUZIONE EDILE E CIVILE	P3b			
ATTIVITA' SVILUPPO INTEGRATO, BREVETTAZIONE E INDUSTRIALIZZAZIONE	P3c			
ATTIVITA' PRODUZIONE, SMONTAGGIO, RICICLO/RECUPERO PRODOTTI	P3d			
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P3e			
RESIDENZA DI SERVIZIO	P3f		max 150 mq Slp	
<b>P4 - DEPOSITI, LOGISTICA E MAGAZZINI</b>	<b>P4</b>			
SPAZI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO	P4a			
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E SPEDIZIONE (LOGISTICA)	P4b			
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE E RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI E/O IMBARCAZIONI	P4c	solo per Tessuti-AP		
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P4d			
RESIDENZA DI SERVIZIO	P4e	max 150 mq Slp		

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI
<b>CITTA' DELLE ATTIVITA'</b>	<b>Ta - TERZIARIO PER ATTIVITA'</b>	<b>DI TIPO DIFFUSO</b>	<b>Ta1</b>
		UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, STUDI MEDICI, CLINICHE VETERINARIE	Ta1a
		CENTRI SERVIZI	Ta1b
		ASSOCIAZIONI	Ta1c
		ISTRUZIONE E FORMAZIONE PRIVATA	Ta1d
		CENTRI SPORT, BENESSERE, SALUTE, TEMPO LIBERO	Ta1e
		SPORTELLI BANCARI E CONSULENZA FINANZIARIA	Ta1f
		AGENZIE VIAGGI	Ta1g
		<b>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</b>	<b>Ta2</b>
		PRODUZIONE ALIMENTI	Ta2a
		ARTIGIANATO DI PICCOLA DIMENSIONE	Ta2b
		ARTE E RESTAURO MOBILI E OGGETTI D'ARTE	Ta2c
		ESTETICA E CURA DEL CORPO	Ta2d
		LAVAGGIO CAPI ABBIGLIAMENTO	Ta2e
	PROGRAMMAZIONE, GRAFICA, COMUNICAZIONE, PUBBLICITA'	Ta2f	
	<b>Tu - TERZIARIO PER UFFICI</b>	<b>DI TIPO AVANZATO</b>	<b>Tu1</b>
		AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu1a
		AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu1b
		INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO	Tu1c
		INFORMAZIONI, TELECOMUNICAZIONI	Tu1d
		AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING	Tu1e
		<b>DI TIPO DIREZIONALE</b>	<b>Tu2</b>
		COMPLESSI DIREZIONALI PER RICERCA E SPERIMENTAZIONE	Tu2a
		PALAZZI PER UFFICI E BANCHE	Tu2b
		CENTRI DI RICERCA	Tu2c
	PARCHI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI	Tu2d	
	<b>Tr - TERZIARIO RICETTIVO</b>	<b>RICETTIVO-ALBERGHIERO</b>	<b>Tr1</b>
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI PICCOLA E MEDIA DIMENSIONE (fino a 55 stanze)	Tr1a
		ATTIVITA' RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI GRANDE DIMENSIONE (oltre 55 stanze)	Tr1b
		RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE DI PICCOLA DIMENSIONE (fino a 10 stanze)	Tr1c
		CAMPEGGI	Tr1d
		TURISMO RURALE	Tr1e
		<b>PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI PUBBLICI PER SPETTACOLI</b>	<b>Tr2</b>
		RISTORAZIONE	Tr2a
		RISTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI	Tr2b
		RISTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA	Tr2c
		INTRATTENIMENTO E SVAGO	Tr2d
	SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2e	
	<b>Td - TRASPORTO E CARBURANTI</b>	<b>ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO</b>	<b>Td1</b>
		AUTOSTAZIONI (CASELLI AUTOSTRADALI, STAZIONI DI TRANSITO E ATTIVITA' SIMILARI)	Td1a
ATTREZZATURE AUTOSTRADALI E STRADALI		Td1b	
ATTREZZATURE AEROPORTUALI		Td1c	
<b>DISTRIBUZIONE CARBURANTI</b>		<b>Td2</b>	
STAZIONI DI SERVIZIO, DISTRIBUZIONE E DEPOSITO		Td2a	
MANUTENZIONE E LAVAGGIO AUTOVEICOLI		Td2b	
ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE	Td2c		

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' DELLE ATTIVITA'</b>	<b>C - COMMERCIALI</b>	<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>C1</b>	
		<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C2</b>	
		DI PROSSIMITA'	C2a	solo per Tessuti AC
		DI RILEVANZA LOCALE	C2b	
		<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C3</b>	
		<b>CENTRI COMMERCIALI</b>	<b>C4</b>	
		<b>COMMERCIO ALL'INGROSSO</b>	<b>C5</b>	solo per Tessuti AC
		<b>CONCESSIONARI</b>	<b>C6</b>	
		VENDITA AUTOVEICOLI E MOTOCICLI, IMBARCAZIONI E ALTRO	C6a	
		ATTIVITA' CONNESSE (OFFICINE, MAGAZZINI, AREE PER DEPOSITO, RICOVERO, MANUTENZIONE E/O RIPARAZIONE)	C6b	
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	C6c	
		RESIDENZA DI SERVIZIO	<b>C7</b>	max 10% SIp e comunque non superiore a 150 mq SIp
		<b>S - SERVIZI</b>	<b>PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO</b>	<b>S1</b>
	SERVIZI ISTITUZIONALI		Is	
	SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO		CS	
	SERVIZI RELIGIOSI		Rg	
	SERVIZI SANITARI		Sh	
	SERVIZI SOCIALI		So	
	SERVIZI ISTRUZIONE		Si	
	SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI		Pz	
	VERDE		V	
	MOBILITA'		P	
	<b>GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b>		<b>Tn</b>	
	ATTREZZATURE ED IMPIANTI DESTINATI ALLA GESTIONE DELLA RETE DEI SOTTOSERVIZI		Tn1a	
	CIMITERIALI		Tn2	
	DI SUPPORTO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE		Tn3	

#### ART. 32 - TESSUTI DELLA CITTÀ DELLE ATTIVITÀ (CA)

La Città delle Attività si distingue in due sole tipologie di Tessuti, ~~che vengono di seguito descritti~~ nei seguenti articoli.

~~Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'art. 31.1. e le destinazioni d'uso escluse sono quelle previste dall'art. 31.3.~~

#### ART. 32.1 - TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVO-ARTIGIANALI (AP)

Comprende attività legate al sistema della produzione di tipo tradizionale caratterizzata dalla presenza di tipologie insediative **variabili prevalentemente** a piastra monoplanare, con ampi spazi destinati alle attività connesse alla produzione (stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture di supporto alle attività).

~~Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'art.31.1.~~

Per tali attività è sempre ammessa la possibilità di ampliamento (~~a~~), nel rispetto dei parametri relativi a Ip, Da e Dar previsti per il Tessuto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio, con le seguenti prescrizioni:

- nel caso di attività produttivo-artigianali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT **inferiore o uguale a 1.000 mq**, sono consentiti ampliamenti **fino ad un massimo del 10%** della suddetta Slp;
- nel caso di attività produttivo-artigianali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT **superiore a 1.000 mq e inferiore o uguale a 5.000 mq**, sono consentiti ampliamenti **fino ad un massimo del 7%** della suddetta Slp;
- nel caso di attività produttivo-artigianali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT **superiore a 5.000 mq**, sono consentiti ampliamenti **fino ad un massimo del 5%** della suddetta Slp.

I parametri edilizi, urbanistici ed ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,00 (mq/mq)

**H** = deve essere coerenziata con le caratteristiche del contesto ambientale di riferimento e con le altezze degli edifici adiacenti e/o circostanti e comunque non potrà essere superiore a metri 12,00.

**RC** = 50%

**Ip** = 20%

**Da** = 1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusti/100 mq

~~Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 31.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.~~

#### **ART. 32.2 - TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI DESTINATE ALLA VENDITA (AC)**

Comprende attività legate al sistema del commercio di scala vasta, generalmente limitato alla vendita e distribuzione degli autoveicoli, motocicli, imbarcazioni e similari, nonché al commercio all'ingrosso, caratterizzate da tipologie insediative variabili.

Include inoltre attività legate al sistema della logistica, della distribuzione e dello stoccaggio merci; sono localizzate in ambiti urbani periferici, spesso contigui ad ambiti dedicati alle attività produttive e artigianali; presenta in prevalenza manufatti edilizi assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale, spesso con ampi spazi aperti destinati a parcheggio e sosta o deposito e movimentazione merci; può includere edifici interamente o parzialmente destinati ad attività **extra-commerciali e** terziarie e amministrative e/o connesse alle attività prevalenti.

I parametri edilizi, urbanistici ed ambientali prescritti per tale Tessuto sono i seguenti:

**Ef** = 1,00 (mq/mq)

**H** = deve essere coerenziata con le caratteristiche del contesto ambientale di riferimento e con le altezze degli edifici adiacenti e/o circostanti e comunque non potrà essere superiore a metri 12,00.

**RC** = 50%

**Ip** = 20%

**Da** = 1 albero/300 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti

**Dar** = 1 arbusti/100 mq

~~Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art.31.1.~~

Per tali attività è inoltre sempre ammessa la possibilità di ampliamento, nel rispetto dei parametri relativi a Ip, Da e Dar previsti per il Tessuto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio, con le seguenti prescrizioni:

- nel caso di attività commerciali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT ~~inferiore o uguale a 1.000 mq~~, sono consentiti ampliamenti ~~fino ad un massimo del 10%~~ della suddetta Slp;
- nel caso di attività commerciali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT ~~superiore a 1.000 mq e inferiore o uguale a 5.000 mq~~, sono consentiti ampliamenti ~~fino ad un massimo del 7%~~ della suddetta Slp;
- nel caso di attività commerciali con Superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT ~~superiore a 5.000 mq~~, sono consentiti ampliamenti ~~fino ad un massimo del 5%~~ della suddetta Slp.

Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 31.3. e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata, le specifiche limitazioni dimensionali stabilite nelle eventuali note della stessa devono essere in ogni caso rispettate.

#### ART. 32.3 - ATTIVITÀ E SERVIZI INTEGRATIVI DELLA FUNZIONE AEROPORTUALE (AA)

Tale destinazione individua aree all'interno delle quali gli eventuali interventi si devono relazionare con le azioni complessive del Piano di Sviluppo Aeroportuale approvato con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1594/04 del 01/02/05, previa validazione dei competenti organi dell'amministrazione comunale.

### CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE (CSA)

#### ART. 33 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE (CSA)

##### ART. 33.1 - OBIETTIVI

Gli obiettivi del Piano delle Regole in relazione agli immobili destinati a servizi pubblici e/o di uso pubblico e attrezzature di interesse generale (edifici e relative pertinenze, inclusi gli spazi aperti liberi) sono orientati alla definizione delle modalità di intervento ammesse ai fini del generale miglioramento della qualità architettonica, urbana ed ambientale.

La definizione, invece, delle specifiche azioni, politiche e della programmazione degli interventi puntuali relative a tali immobili ed infrastrutture è demandata dall'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. allo specifico strumento, rappresentato dal Piano dei Servizi e dai relativi allegati.

##### ART. 33.2 - DEFINIZIONE

Rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici appartenenti ai tessuti della Città Storica antica e moderna, Città Consolidata e Città in Trasformazione, **inclusi gli impianti tecnologici (Tn) legati all'erogazione dei servizi primari e la residenza sociale (Rs).**

Il Piano delle Regole individua le parti di città nelle quali sono localizzate le principali attrezzature alla scala urbana e/o gli impianti tecnologici legati all'erogazione dei servizi primari alla scala urbana e includono gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali interamente dedicati ai servizi urbani e di prossimità,

~~prevalentemente rappresentati dai servizi legati all'istruzione, ai servizi religiosi, a quelli socio-assistenziali e alle attrezzature destinate allo sport e al tempo libero.~~

~~La Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA) rappresenta l'insieme degli edifici speciali tipologicamente connessi al tipo di servizio che si localizza al loro interno. Comprende le categorie corrispondenti ai parchi urbani (V1) e ai giardini (V2) esistenti individuate dal Piano dei Servizi.~~

~~Per tale Ambito il Piano delle Regole rimanda al Piano dei Servizi per quanto riguarda sia le politiche e le azioni legate alla gestione, sia i progetti e le proposte mirate alla valorizzazione e al miglioramento quantitativo e soprattutto qualitativo.~~

### **ART. 33.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SERVIZI)**

~~Le Componenti che costituiscono la Città dei Servizi e delle Attrezzature corrispondono a due principali tipologie, distinte in base alla dimensione del bacino di utenza di riferimento: i servizi e le attrezzature che appartengono tali tipologie sono pertanto individuati nell'una o nell'altra a seconda della loro rilevanza a scala urbana e territoriale (sovralocale) o a scala locale (di quartiere).~~

### **ART. 34 - NORME GENERALI RELATIVE AI TESSUTI DELLA CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE (CSA)**

Nei successivi articoli vengono definite la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento, nonché le disposizioni relative ai servizi esistenti per i quali il Piano dei Servizi prevede la dismissione.

#### **ART. 34.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

In tutti i Tessuti della Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA) sono sempre consentiti, fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica dei singoli Tessuti, gli interventi di categoria **MO, MS, Re, Rc e Ri Ri2, d e dr** come definiti nel precedente articolo 10.1.

Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, puntualmente individuati negli elaborati cartografici e relazionali del Piano dei Servizi con la sigla **Ns** (Nuovi servizi) e di cui all'elaborato "**PS0.b - Apparato normativo** (sezione - Catalogo dei servizi di progetto)" allegato al Piano dei Servizi. Tali Nuovi servizi sono altresì riportati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000, sui quali sono indicati con la predetta sigla.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento (~~a~~), gli stessi possono essere attuati in applicazione delle disposizioni specifiche previste dal Piano dei Servizi.

Le specifiche modalità di intervento relative agli immobili, ad eccezione di quelli ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani Particolareggiati vigenti (Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale e Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei), sono riportate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 e **nelle Schede dei Cataloghi dei Borghi** allegati al Piano delle Regole. **Per le modalità di intervento all'interno di tali ambiti si rimanda alle disposizioni dell'art. 5 delle presenti norme.**

~~Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:2.000 e le Schede dei Cataloghi dei Borghi allegati al Piano delle Regole possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili, ad eccezione degli immobili ricadenti all'interno dei perimetri dei Piani Particolareggiati vigenti (Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale e Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei).~~

~~A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla presente normativa.~~

#### **ART. 34.2 - DISPOSIZIONI RELATIVE AI SERVIZI ESISTENTI PREVISTI IN DISMISSIONE DAL PIANO DEI SERVIZI**

Gli edifici ed impianti esistenti alla data di adozione del PGT per cui il Piano dei Servizi prevede la dismissione e/o la rifunzionalizzazione, mantengono la loro destinazione ed il loro utilizzo fino al momento della effettiva dismissione e sono assoggettati alle prescrizioni di seguito dettagliate.

Per quanto riguarda le modalità di intervento:

- qualora ricompresi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, tali edifici ed impianti sono assoggettati, fino alla attivazione dello strumento attuativo solo ad interventi di Manutenzione ordinaria (**MO**) e Manutenzione straordinaria (**MS**), ~~ad eccezione di quelli per i quali sono indicate specifiche modalità di intervento di tipo conservativo (**Re e Rc**);~~
- qualora ricompresi nei tessuti e/o negli elementi della città esistente e per i quali la dismissione sia prevista dal Piano dei Servizi ai fini di una loro rilocalizzazione, tali edifici ed impianti sono assoggettati esclusivamente a modalità di intervento di Manutenzione ordinaria (**MO**) e Manutenzione straordinaria (**MS**) fino ad avvenuta rilocalizzazione;
- qualora ricompresi nei tessuti e/o elementi della città esistente e per i quali la dismissione sia prevista dal Piano dei Servizi ai fini di una loro rifunzionalizzazione, tali edifici ed impianti sono assoggettati alle modalità di intervento previste dal Piano delle Regole negli elaborati cartografici di assetto urbanistico generale a scala 1:2.000.

Per nessuna delle tre suddette fattispecie è ammesso l'incremento *una tantum* di cui al primo comma dell'art. 15 delle Norme del Piano dei Servizi, mentre sono sempre consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda gli indici edilizi ed urbanistici e funzioni:

- qualora ricompresi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, tali edifici ed impianti sono disciplinati dal Piano Attuativo;
- qualora ricompresi nei tessuti e/o negli elementi della città esistente e per i quali la dismissione sia prevista dal Piano dei Servizi ai fini di una loro rilocalizzazione e/o rifunzionalizzazione, tali edifici ed impianti sono indicati con apposito simbolo grafico nel Piano dei Servizi e, a seguito della dismissione, sono assoggettati ad indici, parametri e destinazioni d'uso previste dal Piano delle Regole per il Tessuto nel quale gli stessi ricadono.

#### **ART. 34.3 - DESTINAZIONI D'USO ~~AMMESSE ED ESCLUSE~~**

Nei tessuti della Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA) la destinazione principale è quella legata alla funzione pubblica e/o di uso pubblico dei servizi e/o delle attrezzature in essi insediate.

~~Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.~~

Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni, salvo specifiche prescrizioni previste dalle Norme del Piano dei

Servizi. E' in ogni caso prescritto che l'uso dell'immobile nella Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA) debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.

La modifica delle destinazioni d'uso insediate è condizionata al rispetto delle prescrizioni previste dalle Norme del Piano dei Servizi.

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI
CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	<b>R--RESIDENZA</b>	<b>LIBERA E CONVENZIONATA</b>	<b>R</b>
		LIBERA	Ra
		CONVENZIONATA	Rb
		RESIDENZA RICETTIVA NON ALBERGHIERA	Rc
		<b>SOCIALE</b>	<b>Rs</b>
		PUBBLICA IN AFFITTO	Rs1
		LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO	Rs2
		TEMPORANEA	Rs3
		PER DISAGIO ABITATIVO	Rs4
	<b>A--AGRICOLTURA</b>	<b>AGRICOLTURA PRODUTTIVA</b>	<b>A1</b>
		ATTIVITA' AGRICOLE TRADIZIONALI DI TIPO INTENSIVO	A1a
		ABITAZIONI AGRICOLE	A1b
		ATTIVITA' AGRITURISTICHE	A1c
		ATTIVITA' FLORO VIVAISTICHE	A1d
		<b>AGRICOLTURA ECO-AMBIENTALE</b>	<b>A2</b>
		PRODUZIONE BENI AGRICOLI E SERVIZI	A2a
		SALVAGUARDIA, PROMOZIONE E SVILUPPO BIODIVERSITA'	A2b
		GESTIONE IMPRESA AGRICOLA	A2c
		PROMOZIONE SERVIZI ALLA PERSONA	A2d
	SPERIMENTALE ECO COMPATIBILE	A2e	
	<b>P--PRODUZIONE</b>	<b>ATTIVITA' INDUSTRIALI</b>	<b>P1</b>
		FABBRICHE GRANDI DIMENSIONI	P1a
		LABORATORI SPERIMENTAZIONE	P1b
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P1c
		TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI	P1d
		ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO	P1e
		RESIDENZA DI SERVIZIO	P1f
		<b>ATTIVITA' ARTIGIANALI</b>	<b>P2</b>
		FABBRICHE E OFFICINE MEDIE PICCOLE DIMENSIONI	P2a
		LABORATORI SPERIMENTAZIONE ARTIGIANATO E PICCOLA PRODUZIONE	P2b
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	P2c
		RESIDENZA DI SERVIZIO	P2d
		<b>PRODUZIONE AVANZATA</b>	<b>P3</b>
ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI RICERCA DI TIPO SPERIMENTALE (SISTEMI INTEGRATI, AUTOMAZIONE E HIGH TECH)		P3a	
TECNOLOGIE SOSTENIBILI PER LA COSTRUZIONE EDILE E CIVILE		P3b	
ATTIVITA' SVILUPPO INTEGRATO, BREVETTAZIONE E INDUSTRIALIZZAZIONE		P3c	
ATTIVITA' PRODUZIONE, SMONTAGGIO, RICICLO/RECUPERO PRODOTTI		P3d	
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE		P3e	
RESIDENZA DI SERVIZIO		P3f	
<b>DEPOSITI, LOGISTICA E MAGAZZINI</b>		<b>P4</b>	
SPAZI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO		P4a	
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI DEPOSITO E SPEDIZIONE (LOGISTICA)	P4b		
COSTRUZIONI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE E RIMESSAGGIO AUTOVEICOLI E/O IMBARCAZIONI	P4c		
SISTEMI PROGETTAZIONE E ORGANIZZAZIONE INDUSTRIALE	P4d		
RESIDENZA DI SERVIZIO	P4e		

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI	
<b>CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE</b>	<b>Ta - TERZIARIO PER ATTIVITA'</b>	<b>DI TIPO DIFFUSO</b>	<b>Ta1</b>	
		UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, STUDI MEDICI, CLINICHE VETERINARIE	Ta1a	
		CENTRI SERVIZI	Ta1b	
		ASSOCIAZIONI	Ta1c	
		ISTRUZIONE E FORMAZIONE PRIVATA	Ta1d	
		CENTRI SPORT, BENESSERE, SALUTE, TEMPO LIBERO	Ta1e	
		SPORTELLI BANCARI E CONSULENZA FINANZIARIA	Ta1f	
		AGENZIE VIAGGI	Ta1g	
		<b>ARTIGIANATO DI SERVIZIO</b>	<b>Ta2</b>	
		PRODUZIONE ALIMENTI	Ta2a	
		ARTIGIANATO DI PICCOLA DIMENSIONE	Ta2b	
		ARTE E RESTAURO MOBILI E OGGETTI D'ARTE	Ta2c	
		ESTETICA E CURA DEL CORPO	Ta2d	
		LAVAGGIO CAPI ABBIGLIAMENTO	Ta2e	
		PROGRAMMAZIONE, GRAFICA, COMUNICAZIONE, PUBBLICITA'	Ta2f	
		<b>Tu - TERZIARIO PER UFFICI</b>	<b>DI TIPO AVANZATO</b>	<b>Tu1</b>
			AREA SERVIZI URBANI E TRADIZIONALI	Tu1a
			AREA FINANZIARIA E AMMINISTRATIVA	Tu1b
	INTEGRAZIONE ATTIVITA' DI LAVORO E STUDIO		Tu1c	
	INFORMAZIONI, TELECOMUNICAZIONI		Tu1d	
	AREA COMMERCIALE, BUSINESS E MARKETING		Tu1e	
	<b>DI TIPO DIREZIONALE</b>		<b>Tu2</b>	
	COMPLESSI DIREZIONALI PER RICERCA E SPERIMENTAZIONE		Tu2a	
	PALAZZI PER UFFICI E BANCHE		Tu2b	
	CENTRI DI RICERCA		Tu2c	
	PARCHI SCIENTIFICI E TECNOLOGICI		Tu2d	
	<b>Tr - TERZIARIO RICETTIVO</b>		<b>RICETTIVO-ALBERGHIERO</b>	<b>Tr1</b>
		ATTIVITÀ RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI PICCOLA E MEDIA DIMENSIONE (fino a 55 stanze)	Tr1a	
		ATTIVITÀ RICETTIVE TIPO ALBERGHI DI GRANDE DIMENSIONE (oltre 55 stanze)	Tr1b	
		RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE DI PICCOLA DIMENSIONE (fino a 10 stanze)	Tr1c	
		CAMPEGGI	Tr1d	
		TURISMO RURALE	Tr1e	
		<b>PUBBLICI ESERCIZI E LOCALI PUBBLICI PER SPETTACOLI</b>	<b>Tr2</b>	
RISTORAZIONE		Tr2a		
RISTORAZIONE CON VENDITA ALCOLICI		Tr2b		
RISTORAZIONE CON GASTRONOMIA/PASTICCERIA		Tr2c		
INTRATTENIMENTO E SVAGO		Tr2d		
SPETTACOLI PUBBLICI	Tr2e			
<b>Td - TRASPORTO E CARBURANTI</b>	<b>ATTIVITA' CONNESSE AL TRASPORTO</b>	<b>Td1</b>		
	AUTOSTAZIONI (CASELLI AUTOSTRADALI, STAZIONI DI TRANSITO E ATTIVITA' SIMILARI)	Td1a		
	ATTREZZATURE AUTOSTRADALI E STRADALI	Td1b		
	ATTREZZATURE AEROPORTUALI	Td1c		
	<b>DISTRIBUZIONE CARBURANTI</b>	<b>Td2</b>		
	STAZIONI DI SERVIZIO, DISTRIBUZIONE E DEPOSITO	Td2a		
	MANUTENZIONE E LAVAGGIO AUTOVEICOLI	Td2b		
ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE	Td2c			

AMBITO	FUNZIONI	CODICE	PRESCRIZIONI
<b>CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE</b>	<b>C--COMMERCIALI</b>	<b>ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>C1</b>
		<b>MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C2</b>
		DI PROSSIMITA'	C2a
		DI RILEVANZA LOCALE	C2b
		<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>C3</b>
		<b>CENTRI COMMERCIALI</b>	<b>C4</b>
		<b>COMMERCIO ALL'INGROSSO</b>	<b>C5</b>
		<b>CONCESSIONARI</b>	<b>C6</b>
		VENDITA AUTOVEICOLI E MOTOCICLI, IMBARCAZIONI E ALTRO	C6a
		ATTIVITA' CONNESSE (OFFICINE, MAGAZZINI, AREE PER DEPOSITO, RICOVERO, MANUTENZIONE E/O RIPARAZIONE)	C6b
		UFFICI TECNICI E AMMINISTRATIVI, CENTRI DI SERVIZIO, SPAZI ESPOSITIVI	C6e
		RESIDENZA DI SERVIZIO	<b>C7</b>
	<b>S--SERVIZI</b>	<b>PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO</b>	<b>S1</b>
		SERVIZI ISTITUZIONALI	Is
		SERVIZI PER CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO	CS
		SERVIZI RELIGIOSI	Rg
		SERVIZI SANITARI	Sh
		SERVIZI SOCIALI	So
		SERVIZI ISTRUZIONE	Si
		SPAZI APERTI PUBBLICI, DI RELAZIONE, PAVIMENTATI	Pz
		VERDE	V
		MOBILITA'	P
		<b>GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>Tn</b>
		ATTREZZATURE ED IMPIANTI DESTINATI ALLA GESTIONE DELLA RETE DEI SOTTOSERVIZI	Tn1a
		CIMITERIALI	Tn2
		DI SUPPORTO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	Tn3

**ART. 35 - TESSUTI DELLA CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE**

**Comprendono i servizi urbani e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e localizzati all'interno di immobili interamente destinati a tali funzioni (SA). Sono declinati nei gruppi e nelle tipologie definite dall'art. 12 del Piano dei Servizi.**

~~Sono distinti in due tipologie di Tessuti principali: Servizi urbani e attrezzature di scala urbana e sovralocale (SAS) e Servizi urbani e attrezzature di scala locale (SAU), di seguito descritti.~~

~~Gli edifici non interamente destinati alla funzione di Servizi (S) sono individuati all'interno dei Tessuti della Città Storica, Consolidata e in Trasformazione con apposita modalità grafica riportata negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala grafica 1: 2.000. e costituiscono delle eccezioni funzionali all'interno di parti urbane consolidate e da riqualificare e/o trasformare.~~

**ART. 35.1 - SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA SOVRALocale (SAS) (SA)**

Includono gli edifici e i complessi speciali sedi di principali attrezzature alla scala urbana e/o di impianti tecnologici di servizio alla collettività, localizzati in posizioni periferiche e/o inseriti all'interno di tessuti centrali. Risultano prevalentemente conclusi al loro interno e includono le funzioni speciali che interessano interi edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, aree di sosta, strade interne, giardini) ad essi connessi.

~~Rappresentano elementi con rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale nella struttura urbana e risultano prevalentemente destinati funzioni culturali, sportive e ludico-ricreative, legate ad eventi/spettacoli, al gioco e allo svago, a servizi di istruzione di livello superiore, ad attrezzature per il trasporto, la sicurezza e/o ad attività specifiche. Includono le attrezzature esistenti, attualmente sedi di funzioni riconducibili a quelle elencate ma interessate da progetti/processi/proposte di riconversione e pertanto incluse nella categoria degli ambiti di trasformazione.~~

~~A titolo esemplificativo, sono stati individuati come Servizi urbani e attrezzature di scala sovralocale (SAS) i servizi e le attrezzature di rilievo generale, tra cui si ricordano: il cimitero, il depuratore, la casa circondariale, la questura, il tribunale, la sede dei vigili del fuoco, la stazione (ferroviaria e autolinee), le sedi universitarie (S. Agostino, Piazza Vecchia, via dei Caniana), la sede del seminario di Città Alta, l'attuale sede dell'Accademia della Guardia di Finanza, l'Ospedale di Largo Barozzi, il complesso del Gleno, la Fiera, le Piscine comunali, il Campo Utili, il complesso del Lazzaretto, lo Stadio, il Palazzetto dello Sport, il Palazzo del Ghiaccio, il Teatro Donizetti, il Palacreberg, l'Accademia Carrara, la Gamec.~~

**ART. 35.2 - SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA LOCALE (SAU)**

~~Includono gli edifici, gli impianti e le attrezzature che risultano completamente destinati a servizi (pubblici e/o privati di uso pubblico) di interesse collettivo, classificati dal Piano dei Servizi a seconda della specifica tipologia (servizi istituzionali, servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero, servizi religiosi, servizi sanitari, servizi sociali, servizi per l'istruzione, servizi generali e impianti tecnologici).~~

~~Includono le aree e gli impianti legati allo sport e al tempo libero (campi da calcio, calcetto, tennis, ...), legate o indipendenti da servizi di cui costituiscono pertinenze e/o aree annesse.~~

**ART. 35.3 - SERVIZI E ATTREZZATURE LOCALIZZATE COME FUNZIONI ALL'INTERNO DEI TESSUTI (S)**

Tali elementi non costituiscono Tessuti della Città dei Servizi e delle Attrezzature (CSA), in quanto sono localizzati come funzioni all'interno di Tessuti appartenenti alla Città Storica antica e moderna (CS) e alla Città Consolidata (CC), su immobili che non risultano interamente destinati a servizi,

attrezzature e/o impianti. Tali elementi sono pertanto individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 5.000 e 1: 2.000 come funzioni alla voce "*Prescrizioni Generali*".

## CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT)

### ART. 36 - DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

Rappresenta l'insieme integrato delle parti di città interessate dai seguenti interventi:

- Piani, programmi e/o progetti **relativi ad interventi di riqualificazione urbana** in atto (per i quali il Piano delle Regole demanda ai singoli procedimenti attuativi in corso), ~~ivi inclusi strumenti diretti quali Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività su aree libere~~, individuati come *Interventi in corso di attuazione (IU5)*;
- Piani e/o progetti di riqualificazione di parti di città o edifici storici (*Progetti di recupero e valorizzazione e/o rifunzionalizzazione*);
- Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal PGT, individuati e definiti negli elaborati cartografici e relazionali del Documento di Piano (DdP);
- ~~interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Nv) individuati dal Piano delle Regole;~~
- **Interventi previsti dal vigente Piano di Zona (ex lege 167/1962);**
- interventi per Nuovi servizi (Ns) previsti dal Piano dei Servizi.

### ART. 37 - NORME GENERALI RELATIVE AGLI ELEMENTI DELLA CITTÀ IN TRASFORMAZIONE (CT)

Nei successivi articoli, per ogni intervento tra quelli elencati nel precedente articolo, vengono definiti:

- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento nella fase temporale antecedente l'attuazione degli strumenti attuativi;
- la disciplina funzionale degli immobili nella fase temporale antecedente l'attuazione degli strumenti attuativi.

#### ART. 37.1 - INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE (IU5)

In questa categoria sono incluse le trasformazioni puntuali generate per sostituzione di funzioni dismesse o per riqualificazione con parziale conversione delle funzioni preesistenti, realizzate attraverso piani e programmi in corso di attuazione, che presentano un disegno urbano ed edilizio unitario e riconoscibile, ~~nonché gli interventi di nuova edificazione in corso di attuazione con strumento diretto su aree prevalentemente libere (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).~~

Si tratta pertanto di ambiti urbani interessati da **piani attuativi (PL, PA, PR, SUAP e similari), programmi (PIR, PII, AdP e similari) approvati e convenzionati ed interventi edilizi convenzionati con permesso di costruire rilasciato e lavori iniziati.** ~~interventi in corso di attuazione, interventi di pianificazione attuativa (PL, PA, PII, PIR, PR, SUAP e similari), programmi approvati e/o adottati precedentemente alla data di adozione del PGT (inclusi strumenti di programmazione quali Accordi di Programma e Contratti di Quartiere e similari) e/o interventi di nuova edificazione in corso di attuazione con strumento diretto su aree prevalentemente libere (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività).~~

Tali elementi sono indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1:5.000 e 1:2.000 con la sigla **IU5** e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano denominato "DP5 - Piani e progetti in atto" sono distinti nei diversi strumenti attuativi ai quali sono assoggettati; ~~l'individuazione cartografica degli interventi di nuova edificazione in corso di attuazione con strumento diretto realizzati~~

con Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività è riportata solo per quelli che interessano aree libere, non per quelli interni a tessuti e/o elementi della città esistente.

Tutti gli interventi in corso di attuazione dovranno essere completati entro i termini previsti dalle relative convenzioni urbanistiche. Scaduti i suddetti termini di attuazione, gli interventi edilizi privati saranno consentiti nei limiti degli allineamenti e delle prescrizioni stabiliti dal piano/programma stesso, a condizione che siano già ultimate tutte le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste a qualsiasi titolo, fino a che non intervenga una nuova disciplina urbanistica.

Nel caso di mancata attuazione totale o parziale degli interventi edilizi privati e relative opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, entro i termini previsti dalle relative convenzioni, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo per le parti non attuate, fatta salva la possibilità di una diversa disciplina urbanistica derivante dalla approvazione di nuovo strumento di pianificazione generale.

~~Tutti gli interventi in corso di attuazione, ancorché scaduti, dovranno essere portati a completa attuazione e dovranno dimostrare di avere adempiuto integralmente agli obblighi previsti dalle relative convenzioni.~~

I tessuti classificati come in corso di attuazione possono includere anche eventuali aree esterne ai perimetri giuridici degli strumenti, destinate alla realizzazione di standard qualitativi in carico agli interventi (nuovi servizi e/o al miglioramento qualitativo di servizi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti), comprensivi di opere infrastrutturali. ~~I piani e programmi adottati precedentemente alla data di adozione del PGT, il cui iter di approvazione a tale data fosse ancora in corso, potranno essere portati a completa attuazione in conformità alle previsioni e prescrizioni dagli stessi previste. Nel caso tali piani e programmi non dovessero ottenere la prevista approvazione, gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di **MO, MS, Re, Rc** fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dagli specifici strumenti di attuazione di riferimento.~~

#### **ART. 37.2 - PIANI E PROGRAMMI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT**

Ambiti urbani individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi di trasformazione, la cui realizzazione risulta demandata a pianificazione attuativa in base alle indicazioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione). La presente categoria non ricomprende gli interventi di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole.

Gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di **Manutenzione ordinaria (MO)** e **Manutenzione straordinaria (MS)** fino all'approvazione dello strumento attuativo previsto, salvo diversa specifica individuazione riportata negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 2.000. **Qualora intervengano motivi di rilevanza igienica e/o di pubblica sicurezza gli edifici esistenti potranno essere oggetto di demolizione anche nelle more della presentazione di specifico strumento attuativo.**

#### **ART. 37.3 - ~~INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA (No)~~ - PREVISTI DAL PIANO DI ZONA (PdZ)**

~~Per la definizione e le relative prescrizioni si demanda agli specifici articoli contenuti nella presente normativa e nei suoi allegati. Gli immobili esistenti, fino all'attuazione delle nuove previsioni di PGT, sono assoggettabili solo a modalità di intervento di **MO, MS, Re e Rc**, salvo diversa specifica~~

~~individuazione riportata nelle note riportate all'interno dell' "Elenco degli Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita" e/o in calce alle singole Schede tecniche degli Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne).~~

Sono interventi previsti dal vigente Piano di Zona (ex lege 167/1962) individuati nell'elaborato del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale in scala 1:2.000 con apposita simbologia grafica.

Per quanto riguarda la disciplina delle destinazioni d'uso e dei relativi parametri urbanistici si rimanda integralmente al vigente Piano di Zona.

#### **ART. 37.4 - NUOVI SERVIZI (Ns)**

Per la definizione e le relative prescrizioni si demanda agli articoli specifici della normativa del Piano dei Servizi. Gli immobili esistenti, fino all'attuazione delle nuove previsioni di PGT, sono assoggettabili solo a modalità di intervento di **MO**, **MS**, **Re** e **Rc**, salvo diversa specifica individuazione riportata nelle note riportate all'interno dell'elaborato "PS0b - Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto" e/o in calce alle Schede dei Nuovi servizi (Ns) contenute nell'elaborato "PS0b - Apparato normativo - Parte 3 Schede dei Nuovi servizi (Ns)".

#### **ART. 38 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE**

Per gli immobili ricadenti nei perimetri della Città in Trasformazione, nella fase transitoria fino all'attuazione delle previsioni dei piani e programmi in atto, degli interventi di Nuova costruzione (Nc), ~~Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)~~ e degli Ambiti di Trasformazione (AT), le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti alla data di adozione del PGT e non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso diversi da quelli previsti dalle convenzioni.

## **TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 39 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE: AMBITI E COMPONENTI**

Il Sistema Ambientale è articolato in:

- Ambiti, denominati Tipi di aree verdi;
- Componenti, distinte a loro volta in Tipologie di Sistemi.

Tali elementi sono individuati nell'elaborato cartografico denominato "*PR3b - Sistema ambientale: ambiti e componenti*" redatto in scala 1:10.000.

#### **ART. 39.1 - AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

Gli Ambiti del Sistema Ambientale sono costituiti da Tipi di aree verdi, rappresentate da tre ambiti distinti in base al loro valore ambientale, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano e ai diversi principi insediativi che contraddistinguono l'edificato sparso in essi presenti e da due reti (quella delle connessioni lineari e quella della mobilità dolce).

Gli Ambiti del Sistema Ambientale sono pertanto distinti in:

- Ambiti di valore paesaggistico-ambientale;
- Ambiti di valore agronomico ambientale;
- Ambiti di valore ecologico-ambientale.

A questi, come detto in precedenza, si aggiungono gli elementi di connessione lineare e la rete della mobilità dolce, costituita dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali di primo e secondo livello esistenti e dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali di primo e secondo livello di progetto, per i quali si rimanda allo specifico elaborato del Piano dei Servizi denominato "*PS4 - Il sistema della mobilità sostenibile*".

Tali elementi che appartengono al sistema della mobilità dolce, rivestono fondamentale importanza dal punto di vista ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali (filari di alberi, cespugli, siepi arborate, ...) che sono integrati e strettamente connessi alla loro realizzazione.

L'elaborato cartografico "*PR1 - Individuazione delle aree agricole*" classifica gli ambiti del sistema ambientale in due categorie, definite nella apposita legenda. Le disposizioni di cui al "**TITOLO III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura**" della L.R. 12/2005 e s.m.i. si applicano nelle aree individuate come aree destinate all'agricoltura. Le medesime disposizioni si applicano anche negli ambiti territoriali compatibili con l'agricoltura solo in presenza di attività agricole esistenti, regolarmente certificate con documentazione probatoria della sussistenza dell'azienda e riconosciute alla data di adozione del PGT, in presenza dei requisiti di cui all'art. 60 della vigente richiamata normativa Regionale.

#### **ART. 39.2 - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

Le Componenti di ognuno dei cinque Tipi di aree verdi sono individuate e distinte in base ai differenti caratteri morfologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati e sono declinati negli specifici articoli di ogni Ambito (o tipo di area verde).



## **AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

### **ART. 40 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

#### **ART. 40.1 - OBIETTIVI**

Tali Ambiti sono caratterizzati dagli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico-ecologico, agricolo, storico-architettonico, nonché dalle vedute paesaggistiche sensibili, indicati nella documentazione del quadro conoscitivo del Piano.

Il PGT individua gli elementi costitutivi del paesaggio locale per i quali si adottano particolari norme di salvaguardia e di tutela che integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e dalle norme sovraordinate in vigore.

Sono da tutelare le categorie di beni paesaggistici, ambientali ed ecologici, tra cui:

- a. elementi geomorfologici (terrazzi, argini, scarpate);
- b. principali corsi d'acqua di interesse paesaggistico-ambientale (Torrente Morla e Quisa);
- c. ambiti di rilevanza naturalistica (aree boscate e arborate);
- d. elementi del paesaggio agrario;
- e. elementi storico-architettonici-testimoniali (emergenze storiche ed edifici rurali);
- f. sistema del verde di rilevanza paesaggistica (connessioni ecologiche);
- g. punti panoramici e visuali sensibili.

#### **ART. 40.2 - DEFINIZIONE**

Gli Ambiti di valore paesaggistico ambientale, sono costituiti da aree naturali, anche con presenze arboree di rilievo, ricomprese all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo. Includono aree boscate caratterizzate da un elevato valore di naturalità. Realizzano le connessioni ambientali con i sistemi ecologici propri del settore prealpino e collinare con elementi di appoggio (costituiti da boscaglie, arbusteti e cespuglieti) e corridoi (formati da siepi, filari e fasce boscate). Includono la rete dei corsi d'acqua e dei canali (reticolo idrografico ~~principale e secondario~~) e la relativa vegetazione ripariale, nonché gli elementi di valore storico artistico culturale (nuclei storici, edifici isolati di rilievo storico, edifici isolati) e ambientale (filari), appartenenti al paesaggio come sistema di segni storicizzati del territorio. Costituiscono risorse peculiari del serbatoio ambientale (Parco dei Colli) da salvaguardare e valorizzare in un'ottica di fruizione del territorio a fini turistici, ricreativi, hobbistici e didattico- culturali.

#### **ART. 40.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)**

Sono articolati nei seguenti Sistemi:

- Sistema degli spazi naturalistici principali;
- Sistema degli spazi naturalistici secondari;
- Sistema delle acque superficiali.

### **ART. 41 - NORME GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Il Piano delle Regole tutela gli ambiti di rilevanza naturalistico-paesaggistica, in particolare la rete ecologica esistente:

- aree boscate;

- formazioni di vegetazione ripariale con caratteristiche di pregio ambientale;
- argini minori;
- aree di ripristino naturalistico-ambientale.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con le aree boscate e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione, salve eventuali prescrizioni specifiche diverse previste dalla normativa vigente, con particolare riguardo a quella del Parco dei Colli di Bergamo.

#### **ART. 41.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

Per gli edifici esistenti e per i relativi spazi aperti pertinenziali sono sempre consentiti interventi con modalità di **MO** e **MS**. Sono inoltre ammessi gli interventi con modalità di **Re**, **Rc**, **Ri**, dove indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 2.000.

Non sono consentiti interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo e gli interventi di bonifica agraria, la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale.

Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare devono salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua e i relativi argini, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

In tali ambiti sono vietati:

- l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti per motivi di sicurezza o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (il cui stato è da documentare puntualmente) da ripiantumare;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà con elementi non naturali o incompatibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale;
- l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti.

- ~~la localizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile; per quelli eventualmente esistenti dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica.~~

In tali ambiti la normativa relativa alla collocazione degli impianti pubblicitari viene demandata (secondo le disposizioni dell'art. 3 del D.Lgs. 507/93) al Piano Generale degli Impianti (P.G.I.) a cui compete tale funzione; tale disciplina deve essere coerente con la pianificazione generale, recependo le indicazioni in essa contenuta in particolare per le aree di rilevanza ambientale, paesaggistica e storico-architettonica.

~~Sono ammessi ampliamenti *una tantum* delle strutture ricettive esistenti in coerenza con le prescrizioni dell'art. 3.3.6 del Piano del Tempo Libero, uso sociale e valorizzazione culturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo (PTL).~~

Per tutti gli interventi riguardanti Ambiti, Componenti e/o Elementi appartenenti ai Sistemi Insediativo, Ambientale o Infrastrutturale ricadenti all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo ~~e non declinati dalle presenti norme~~ si demanda alla specifica normativa **sovraordinata** del Parco ~~e dei relativi Studi di Settore.~~

**ART. 41.2 - AREE LIBERE**

Tali aree, pertinenti ai fabbricati, devono essere preservate e valorizzate in coerenza con gli elementi naturali che caratterizzano l'ambito di appartenenza.

Le parti pavimentate, anche se ad uso carrabile, devono garantire la permeabilità del suolo e devono essere integrate attraverso l'inserimento di elementi vegetazionali.

I materiali da utilizzare devono essere naturali, preferibilmente in pietra locale, posata secondo le metodologie e tecniche tradizionali.

**ART. 41.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE**

La destinazione **d'uso** principale, **come definita all'art. 12 delle presenti norme**, per gli immobili esistenti negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale è quella agricola, fatta eccezione per quelli non adibiti a funzioni agricole (così come declinate all'art. 15.2 delle presenti norme) **alla data di adozione del PGT**, per i quali la destinazione principale è quella residenziale o per servizi.

~~Per tutti gli edifici sono inoltre ammesse quali complementari e accessorie le seguenti destinazioni d'uso:~~

- ~~— funzioni Agricole (A): **tutte**~~
- ~~— funzioni Produttive (P): **P1e**~~
- ~~— funzioni Terziarie (T): **Ta1a, Ta1e, Ta2a, Ta2c, Tu2d, Tr1c, Tr1f, Tr2a, Tr2b, Tr2c**~~
- ~~— funzioni Commerciali (C): **C1**~~
- ~~— Servizi (S): **S**~~

**Sono ammesse quali complementari ed accessorie tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.15, ad eccezione delle destinazioni d'uso escluse nella tabella di seguito riportata.**

<b>FUNZIONI ESCLUSE</b>	<b>P, C*, T**, Td, Tn2, Tn3,</b>
<i>* Ad eccezione della tipologia C8.</i>	
<i>** Ad eccezione delle strutture ricettive non alberghiere (Tr1b), che sono sempre ammesse</i>	

~~Non sono ammesse tutte le altre destinazioni d'uso previste dall'art. 15.~~

Sono **comunque** sempre ammesse funzioni previste nella specifica normativa del Parco dei Colli di Bergamo, ~~e/o nelle normative dei relativi Piani di Settore del Parco.~~

#### **ART. 42 - SISTEMI DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Sono di seguito descritti i Sistemi degli Ambiti di valore paesaggistico-ambientale, che costituiscono nel loro insieme gli elementi di maggior valore dal punto di vista ambientale, da tutelare e salvaguardare nella loro integrità ecologica e paesaggistica.

##### **ART. 42.1 - SISTEMA DEGLI SPAZI NATURALISTICI PRINCIPALI**

Si tratta delle aree extraurbane in massima parte pertinenti alla corona dei Colli, nelle quali sono prevalenti connotati di naturalità diretta (aree boscate) o di naturalità indotta, intendendo in questo senso le aree di origine antropica (prati arborati) in cui sono sviluppate condizioni di maggior pregio faunistico e paesistico rispetto al contesto della pianura.

Tali aree vengono riconosciute quali elementi di continuità eco-biologica tra la pianura e la montagna, con sufficiente stabilità ecologica interna, di elevato valore paesistico; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione e gli interventi sulle strutture agricole o edificate finalizzati al mantenimento e al restauro del paesaggio storico, anche ai fini della loro fruizione pubblica.

##### **ART. 42.1.1 - AREE BOScate (B)**

Sistemi ecologici di chiaro indirizzo forestale definiti dalla Legge Regionale n. 31/2008 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*" come formazioni vegetali, di origine naturale o artificiale, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e lato minore non inferiore a 25 metri.

Le formazioni boschive svolgono funzioni molteplici, legate alla conservazione della biodiversità, alla protezione degli ecosistemi, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia del paesaggio e delle tradizioni culturali, allo sviluppo del turismo e di altre attività ricreative, alla fissazione di gas ad effetto serra, alla produzione di beni e di servizi ecocompatibili.

Tutti gli interventi sulle aree boscate sono tenuti all'osservazione dei contenuti del P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale) ~~del Parco dei Colli~~, nonché della normativa sovraordinata, con particolare riguardo **alla disciplina del Parco dei Colli e** alla Legge Regionale n. 31/2008 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*".

##### **ART. 42.1.2 - PRATI ARBORATI (PA)**

Si intende come prato arborato un complesso vegetazionale costituito da una prateria piantumata con specie arbustive o arboree che occupino almeno 1/5 e non più di 1/3 della superficie totale di intervento.

I prati arborati possono essere costituiti come elementi individuali immersi nella campagna coltivata oppure come elementi di connessione con boschi, radure, zone umide, siepi e fasce boscate.

La copertura arboreo/arbustiva può essere disposta anche in macchie disunite ovvero sulle fasce perimetrali dell'area, in modo tale da formare un "*prato chiuso*", ovvero combinando le due possibilità

ad esempio con fasce arbustive perimetrali e alcuni individui arborei nella parte interna dell'appezzamento.

Al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dei prati, si prevede inoltre il divieto di modificare elementi orografici e morfologici che ne possano caratterizzare le fisionomie; in questo senso non sono permessi sbancamenti, spianamenti o bonifiche che ne possano mutare gli assetti percettivi, tranne che per coltivazioni e piani di miglioramento agrari.

Viene altresì tutelata la salvaguardia del binomio terra-albero; è vietato in questo senso intervenire con la eliminazione delle alberature, se non seguita da successiva nuova piantagione.

Rispetto alla coltivazione dei prati arborati sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

#### **ART. 42.2 - SISTEMA DEGLI SPAZI NATURALISTICI SECONDARI**

Si tratta delle aree extraurbane in massima parte pertinenti alla corona dei Colli, nelle quali sono presenti e diffusi nella struttura ambientale gli elementi areali di piccola dimensione, lineari e puntuali, come filari, siepi campestri e macchie arborate, di particolare valore naturalistico e paesistico, impegnati nel ruolo di connessione ecologica verso i rilievi collinari posti a settentrione.

Tali aree vengono riconosciute quali elementi di continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione e all'utilizzo agricolo, nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate finalizzati al mantenimento e al restauro del paesaggio storico, anche ai fini della loro fruizione pubblica.

##### **ART. 42.2.1 - PRATI STABILI (PS)**

Si intendono come prati stabili le superfici foraggiere plurispecifiche non soggette a rotazione per un periodo superiore ai 5 anni.

In particolare, il prato polifita permanente garantisce una sicura protezione del suolo, svolge un ruolo di arricchimento a favore della fertilità del terreno e, poiché costituito da numerose specie erbacee, garantisce un buon grado di biodiversità all'ecosistema; il prato permanente presenta sempre un grado di artificialità medio basso, definito da pratiche colturali che si limitano a periodici prelievi di biomassa e dalla presenza di associazioni erbacee che, sebbene selezionate verso le specie con maggior grado di naturalità, sono generalmente vicine a quelle che evolverebbero in situazioni naturali nello stesso luogo.

Al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dei prati, si prevede il divieto di modificare elementi orografici e morfologici che ne possano caratterizzare le fisionomie; in questo senso non sono permessi sbancamenti.

##### **ART. 42.2.2 - AREE LIBERE NON PRODUTTIVE (AL)**

Sono costituite da ambiti incolti prevalentemente interni al perimetro del Parco dei Colli di Bergamo non destinati all'utilizzo agricolo ai fini produttivi.

Per tali aree sono altresì ammessi interventi mirati al miglioramento della qualità ambientale e saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione e all'utilizzo agricolo.

**ART. 42.3 - SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI**

Il reticolo idrico è costituito dall'intera maglia di corsi d'acqua naturali o artificiali, siano essi torrenti, fossi e canali irrigui; tali elementi vengono riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica tra la pianura e la collina, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree collinari e le aree della pianura; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione.

La definizione dei corpi idrici appartenenti al reticolo idrografico principale è stata effettuata dalle strutture regionali del territorio (ex Genio Civile) ed ha come riferimento normativo il D.R. n.523/1904. Tali corsi **d'acqua naturali o artificiali** (Rio Morla-rio Morletta, Torrente Tremana, Torrente Quisa e Scolmatore Morla) sono **riportati, con la sigla RI, nell'assetto urbanistico generale nel sistema delle acque e sono individuati nell'allegato 3 al Piano delle Regole, denominato "Documento di Polizia Idraulica (DPI)", stati riportati oltre che negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 5.000 e 1:2.000, nonché anche nell'elaborato cartografico "SG12 - Vincoli" contenuto nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico allegato come Studio di Settore del PGT.**

**Il suddetto allegato 3 al Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti:**

- **DPI0a - Criteri di individuazione del reticolo idrico;**
- **DPI0b - Norme tecniche di attuazione;**
- **DPI1a - Individuazione reticolo idrico (scala 1:5.000);**
- **DPI1b - Individuazione reticolo idrico (scala 1:5.000);**
- **DPI2. - Individuazione reticolo idrico e tracce demaniali - fogli da 1 a 44 (scala 1:2.000).**

**La definizione dei corpi idrici appartenenti al reticolo idrico è stata effettuata secondo le direttive di cui alla D.G.R. n. IX/4287 del 25/10/2012 e s.m.i. introdotte con D.G.R. X/2591 del 31/10/2014 e D.G.R.L. X/4229 del 23/10/2015 ed approvata dall'Ufficio Tecnico della Regione Lombardia.**

**Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, nonché per la verifica di ammissibilità delle attività all'interno delle fasce di rispetto, si fa integrale rinvio alle specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nell'allegato 3 "Documento di Polizia Idraulica (DPI)" del Piano delle Regole, nonché agli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico, con particolare riferimento all'elaborato cartografico "SG12 - Vincoli idrogeologici".**

**L'individuazione del reticolo idrico principale e secondario (minore e consortile), è riportata oltre che negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 5.000 e 1: 2.000, anche nell'elaborato cartografico sopraccitato "SG12 - Vincoli" contenuto nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico allegato come Studio di Settore del PGT, è stata condotta tenendo come riferimento le indicazioni riportate nella D.G.R. 25.01.2002 n.7/7868 all'allegato B.**

**I corsi d'acqua del reticolo idrico secondario sono stati riportati in base alla loro rispondenza ad almeno uno dei seguenti criteri:**

- **siano indicati come demaniali nelle carte catastali o in base a normative vigenti;**
- **siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici;**
- **siano rappresentati come corsi d'acqua dalle cartografie ufficiali (IGM, CTR).**

**La normativa nazionale di riferimento per la definizione di corpo idrico e per la valutazione delle condizioni di ricadenza per il reticolo idrico secondario esaminata è costituita, in ordine cronologico, da R.D. 523/1904, D.C.I. 04/02/1977, Legge 36/94 e relativo regolamento.**

~~A tal riguardo viene riportato l'elenco delle acque pubbliche ricadenti in territorio comunale, identificate anche ai sensi del D.Lgs. 42/2004: tali corsi d'acqua rientrano nell'elenco di quelli che andranno a costituire il reticolo idrico secondario, a meno di abbandono degli alvei avvenuto negli anni a seguire l'inserimento negli elenchi.~~

~~Sarà in generale da evitare qualunque tipo di manomissione o trasformazione dei corpi idrici che ne alterino le caratteristiche in modo sostanziale; sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, alla pulizia del letto fluviale finalizzata al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di percorsi di attraversamento.~~

~~Nelle aree agricole di pianura si è ammesso il mantenimento ed il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico secondario e dei sistemi di drenaggio dei campi attraverso interventi di manutenzione e di protezione delle infrastrutture idrauliche, la definizione di fasce di rispetto minime da sottrarre alla lavorazione dei mezzi agricoli.~~

~~Il reticolo idrico secondario deve essere oggetto di manutenzione costante e di mantenimento della vegetazione arborea tradizionale per le finalità agro-ambientali. La modifica del sistema di canalizzazione deve essere fatta con le stesse finalità di produzione agricola, bonifica agraria e gestione delle acque, evitando la formazione di aree di ristagno.~~

#### **ART. 42.3.1 - RETICOLO IDRICO PRINCIPALE (RIP)**

Corrisponde all'area golenale e alle sponde del Torrente Morla e coincide con la fascia ripariale pertinente al torrente Morla, dove è alta la vulnerabilità del sistema fluviale.

La fascia di pertinenza del Morla deve essere preferibilmente rinaturalizzata per almeno 10 metri dalle sponde con specie autoctone igrofile.

**Il reticolo idrico principale e le relative fasce ripariali si ritengono elementi naturali da salvaguardare e recuperare con interventi di rinaturalizzazione per almeno 10 metri dalle sponde.**

**Per la sua identificazione e per la regolamentazione delle attività consentite nelle fasce di rispetto ad esso correlate si fa integrale rinvio alle specifiche indicazioni e prescrizioni nell'allegato 3 "Documento di Polizia Idraulica (DPI)" del Piano delle Regole, nonché agli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico, con particolare riferimento all'elaborato cartografico "SG12 - Vincoli idrogeologici".**

#### **ART. 42.3.2 - RETICOLO IDRICO SECONDARIO (RIM)**

Il reticolo idrico secondario (che comprende il reticolo idrografico minore e quello consortile) è composto dalle rogge e dalle relative numerose derivazioni, anche nei loro tratti sotterranei in coincidenza della parte urbanizzata della città.

Per i tratti nei quali tali elementi scorrono a cielo aperto è opportuno prevedere, ove necessario, delle sistemazioni delle sponde affinché si mantengano i connotati di naturalità esistenti e si recuperino i tratti in condizioni di degrado.

L'efficacia paesaggistica del reticolo idrico secondario viene valorizzata attraverso la salvaguardia del binomio acqua-vegetazione; ~~è vietato in questo senso intervenire sulla rete irrigua con alterazioni del tracciato delle acque così come è fatto divieto della eliminazione delle alberature di ripa.~~

I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrico secondario ~~minore~~ devono essere conservati al meglio, per cui sono ammesse opere idrauliche artificiali solamente qualora sussistano esigenze particolari di carattere tecnico.

Lungo il reticolo idrico secondario è infatti generalmente presente la classica vegetazione marginale e residuale, dove la vegetazione è ampiamente rimaneggiata rispetto alle condizioni originarie di naturalità e frequentemente condotta ad uno stadio di degrado floristico e vegetazionale avanzato.

Tali fasce di vegetazione, tuttavia, possono essere considerate vere e proprie fasce tampone boscate, ossia aree tampone ad andamento lineare continuo o discontinuo coperte da vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea con sviluppo verticale pluristratificate, decorrente lungo canali, fossi, rogge o altri corsi d'acqua, nonché a margine degli appezzamenti coltivati, in grado di ridurre il carico di inquinanti che giunge ai corpi idrici.

~~L'efficacia paesaggistica del reticolo idrico secondario viene valorizzata attraverso la salvaguardia del binomio acqua-vegetazione; è vietato in questo senso intervenire sulla rete irrigua con alterazioni del tracciato delle acque così come è fatto divieto della eliminazione delle alberature di ripa.~~

I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrico secondario devono essere conservati al meglio, per cui sono ammesse opere idrauliche artificiali solamente qualora sussistano esigenze particolari di carattere tecnico.

Rispetto alla gestione delle canalizzazioni irrigue sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

#### **ART. 42.3.3 - ARGINI E SPONDE (SP)**

Si tratta delle aree di pertinenza ai corsi d'acqua sulle quali viene previsto un rispetto di tipo idraulico; su tali aree occorrerà evitare qualunque tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta gestione dei corsi d'acqua e all'utilizzo per scopi agricoli, **previa l'attivazione delle procedure autorizzative necessarie presso gli Enti preposti al rilascio di permessi, concessioni, nulla osta.**

#### **ART. 43 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI**

Gli elementi sono costituiti dall'edificato sparso diffuso all'interno del perimetro del Parco dei Colli, mentre i percorsi e le connessioni coincidono con la rete dei filari, diffusa su tutto il territorio comunale.

#### **ART. 43.1 - EDIFICATO DEL PARCO DEI COLLI (EPC)**

Comprende gli areali e gli elementi puntuali di valore storico culturale distribuiti all'interno del Parco dei Colli di Bergamo, che rappresentano le testimonianze architettoniche e memoriali della presenza antropica in questa parte di territorio alle porte della città. Il sistema degli insediamenti sparsi o aggregati in nuclei genera emergenze architettoniche che caratterizzano fortemente i luoghi che vanno tutelate nel contesto architettonico e urbano, da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.

Si tratta di edifici, prevalentemente residenziali, in parte caratterizzati da elementi storici, architettonici e/o ambientali di rilievo; essi si configurano come episodi distribuiti all'interno dell'area urbana consolidata e si articolano nelle diverse accezioni storiche e per funzioni urbane. Li accomuna la cura dell'architettura nei suoi caratteri formali e compositivi unitamente al rapporto con il contesto urbano e ambientale, nonché il grado di riconoscibilità nel paesaggio tanto da costituire elementi di riferimento visivo e simbolico per la città.

Le destinazioni d'uso ~~ammesse ed~~ escluse sono quelle previste dall'art. 41.3.

Gli interventi consentiti sono i quelli previsti dall'art. 41.1; ogni trasformazione, non solo sul fabbricato, ma anche relativa al contesto limitrofo (aree pertinenziali, edificato attiguo, aree verdi) deve contribuire alla riconoscibilità e quindi alla valorizzazione della preesistenza. In linea generale, merita l'attenzione più accurata tutto il patrimonio di rilievo storico le cui tipologie architettoniche e costruttive identificano il contesto paesistico di riferimento come si è venuto a definire per successiva stratificazione.

Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale che estetico-visuale; ove possibile, in quanto non ancora compromessa, va evitata la perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri.

Sono ammessi ampliamenti *una tantum* delle strutture ricettive esistenti in coerenza con le prescrizioni dell'art. 3.3.6 del Piano del Tempo Libero, uso sociale e valorizzazione culturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo.

Gli interventi previsti negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 2.000 sono prescrittivi per gli edifici principali, per gli annessi e/o edifici secondari, per le pertinenze e gli spazi aperti, con le modalità di intervento assegnate, solo qualora non in contrasto con prescrizioni più restrittive contenute nella normativa del Parco dei Colli, e dei relativi Piani di Settore (Piano di Settore dei Nuclei, Piano di Settore Agricolo, Piano di Settore del Tempo Libero, Piano di Indirizzo Forestale).

## **AMBITI DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE**

### **ART. 44 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

#### **ART. 44.1 - OBIETTIVI**

Presupposto essenziale per la valorizzazione degli spazi aperti di tipo rurale e in particolare di quelli di valore agronomico-ambientale è la ricerca di strumenti e modalità mirati alla valorizzazione e promozione di nuove forme di sviluppo e produzione, attraverso azioni e progetti che promuovano l'incremento dei livelli di qualità ecologica, la fruibilità e la dotazione di attrezzature e/o attività, da attuare con la collaborazione dei vari livelli istituzionali e territoriali e l'attivazione dei soggetti economici.

#### **ART. 44.2 - DEFINIZIONE**

Gli Ambiti di valore agronomico ambientale sono costituiti da aree del sistema agrario di collina e di pianura di tipo residuale, dotate di modeste connotazioni arboree, irrigue e fondiarie e sono caratterizzati da equilibrio tra valenze naturaliformi e storico culturali e da presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario (siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree) creato, mantenuto e tutt'ora gestito dagli agricoltori.

Tali Ambiti svolgono l'importante funzione di mantenimento degli spazi liberi dagli sviluppi urbanizzativi ed includono i nuclei di origine rurale dei quali viene incentivato il recupero con particolare attenzione per la salvaguardia del rapporto visivo con i corpi idrici e con gli elementi storico-testimoniali esistenti. Queste aree possono svolgere un ruolo importante di salvaguardia ambientale e miglioramento del paesaggio, attraverso progetti mirati al contenimento dell'insediamento diffuso e alla promozione dell'attività agricola con funzione pubblica ricreativa e didattica. In essi sono inclusi i percorsi poderali e campestri di connessione.

#### **ART. 44.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)**

Gli Ambiti di valore agronomico ambientale sono articolati nei seguenti Sistemi:

- Sistema degli spazi agricoli di collina;
- Sistema degli spazi agricoli di pianura.

### **ART. 45 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE**

Il Piano indica gli strumenti tecnico-normativi per la gestione del sistema del verde esistente nelle aree di valore agronomico-ambientale ed in particolare:

- la conoscenza e l'aderenza al sistema agricolo attuale che permette una gestione di ampie aree verdi agricole che creano un paesaggio senza alcun costo per la comunità e con la produzione di derrate alimentari a Km Zero;
- la gestione privata ma con funzione pubblica del verde agricolo;
- l'affidamento di forme di gestione ad associazioni ambientaliste e di cittadini residenti;
- ~~l'attivazione del soggetto gestore del futuro~~ **la gestione del** P.L.I.S. del Parco Agricolo Ecologico, in collaborazione con i Comuni contermini e i soggetti economici locali;
- il ricorso alla collaborazione con gli agricoltori mediante forme di convenzionamento;
- il convenzionamento con gli enti predisposti alla gestione delle aree di valore naturalistico e/o agronomico-ambientale (Parco dei Colli, Parco Agricolo Ecologico).

#### **ART. 45.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

Per gli edifici esistenti e per i relativi spazi aperti pertinenziali sono sempre consentiti interventi con modalità di **MO** e **MS**. Sono inoltre ammessi gli interventi con modalità di **Re**, **Rc**, **Ri**, dove indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 2.000.

Non sono consentiti interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo e gli interventi di bonifica agraria, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria realizzati con dovute compensazioni, la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria realizzati con dovute compensazioni.

Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare devono salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua e i relativi argini, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

In tali ambiti sono vietati:

- a) l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantumare, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria realizzati con dovute compensazioni;
- c) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- d) ~~la costruzione di recinzioni con elementi non naturali;~~
- e) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno fatte salve le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli;
- f) l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- g) ~~la localizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile; per quelli eventualmente esistenti dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica.~~

In tali ambiti la normativa relativa alla collocazione degli impianti pubblicitari viene demandata (secondo le disposizioni dell'art. 3 del D.Lgs. 507/1993) al Piano Generale degli Impianti (P.G.I.) a cui compete tale funzione; tale disciplina deve essere coerente con la pianificazione generale, recependo le indicazioni in essa contenuta in particolare per le aree di rilevanza ambientale, paesaggistica e storico-architettonica.

Sono ammessi ampliamenti *una tantum* delle strutture ricettive esistenti in coerenza con le prescrizioni dell'art. 3.3.6 del Piano del Tempo Libero, uso sociale e valorizzazione culturale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo (PTL).

Per tutti gli interventi riguardanti Ambiti, Componenti e/o Elementi appartenenti ai Sistemi Insediativo, Ambientale o Infrastrutturale, ricadenti all'interno del perimetro del Parco dei Colli e non declinati dalle presenti norme, si demanda alla specifica normativa del Parco dei Colli e dei relativi Studi di Settore. Nelle aree individuate dal Piano come "Ambiti di valore agronomico-ambientale" per tutti i nuovi interventi si applicano integralmente le norme dettate in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., con particolare riferimento agli artt. 59-60-61.

#### ART. 45.2 - AREE LIBERE

Tali aree, pertinentziali ai fabbricati, devono essere preservate e valorizzate in coerenza con gli elementi naturali che caratterizzano l'ambito di appartenenza.

Le parti pavimentate, anche se ad uso carrabile, devono garantire la permeabilità del suolo e devono essere integrate attraverso l'inserimento di elementi vegetazionali.

I materiali da utilizzare devono essere naturali, preferibilmente in pietra locale, posata secondo le metodologie e tecniche tradizionali.

#### ART. 45.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE

La destinazione d'uso principale, come definita all'art. 12 delle presenti norme, per gli immobili esistenti negli ambiti di valore agronomico-ambientale è quella agricola, fatta eccezione per quelli non adibiti a funzioni agricole (così come declinate all'art. 15.2 delle presenti norme) alla data di adozione del PGT, per i quali la destinazione principale è quella residenziale e per servizi.

Per tutti gli edifici sono inoltre ammesse quali complementari e accessorie le seguenti destinazioni d'uso:

- funzioni Agricole (A): **tutte**
- funzioni Produttive (P): **P1e**
- funzioni Terziarie (T): **Ta1a, Ta1e, Ta2a, Ta2c, Tr1c, Tr1f, Tr2a, Tr2b, Tr2c**
- Servizi (S): **S**

Sono ammesse quali complementari ed accessorie tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.15, ad eccezione delle destinazioni d'uso escluse nella tabella di seguito riportata.

<b>FUNZIONI ESCLUSE</b>	<b>P, C*, T**, Td, Tn2, Tn3*</b>
* Ad eccezione della tipologia C8.	
** Ad eccezione delle strutture ricettive non alberghiere (Tr1b).	

Non sono ammesse tutte le altre destinazioni d'uso previste dall'art. 15.

Sono comunque sempre ammesse funzioni previste nella specifica normativa del Parco dei Colli, e/e nelle normative dei Piani di Settore del Parco dei Colli.

#### ART. 46 - COMPONENTI DEGLI AMBITI DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE

##### ART. 46.1 - SISTEMA DEGLI SPAZI AGRICOLI DI COLLINA

Costituisce l'insieme di tutte le aree libere utilizzate per funzioni agricole e orticole, prevalentemente ricadenti all'interno del Parco dei Colli di Bergamo. Le aree assoggettate alla normativa del Parco ne

seguono le relative prescrizioni specifiche relativamente agli interventi ammessi, alle destinazioni d'uso e funzioni consentite e ai relativi criteri di intervento.

Per le aree indicate dal Piano come aree agricole di collina non ricomprese nel perimetro del Parco dei Colli, si applicano le norme dettate in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.; il Rapporto di copertura (RC) massimo consentito per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive è pari al 5% dell'intera superficie aziendale e l'altezza massima degli edifici non può essere superiore a 4 metri; ai fini del computo dei volumi realizzabili in dette aree agricole di collina viene esclusa la possibilità di conteggiare i terreni non contigui e/o esterni al perimetro del territorio comunale.

Le serre calde, con copertura permanente, non possono superare il 30% della superficie aziendale.

Per le aree agricole di collina localizzate all'esterno del perimetro del Parco valgono inoltre le prescrizioni di seguito elencate per ogni tipologia di coltura.

#### **ART. 46.1.1 - FRUTTETI E VIGNETI (Fv)**

Si tratta dei terreni impegnati con colture legnose da frutto, non tanto legati alla produzione industriale quanto ad un livello amatoriale, sparsi per i prati, gli orti ed i giardini, a caratterizzare un paesaggio agrario particolarmente vivace.

Gli ambiti terrazzati a vigneto sono altresì in grado di rappresentare aree particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico poiché elementi fortemente percepibili visivamente e dotati di interessanti valenze naturalistiche.

Relativamente ai frutteti di interesse domestico e per autoconsumo, non si prevedono prescrizioni.

Relativamente ai vigneti, al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dai vigneti si prevede il divieto di modificare elementi orografici e morfologici che ne possano caratterizzare le fisionomie; tranne che per le modifiche necessarie ed indispensabili alla attività agricola, compatibili con la continuità degli interventi precedentemente realizzati. Non sono pertanto permessi sbancamenti, spianamenti o bonifiche che possano mutare in modo sostanziale gli assetti percettivi esistenti, fatti salvi gli interventi legati all'utilizzo agricolo legato alla coltivazione a vigna; è altresì vietata l'introduzione di recinzioni in cemento; al contrario è ammesso e incentivato l'uso di elementi in legno e/o naturali.

#### **ART. 46.1.2 - COLTURE ORTICOLE (CO)**

Si tratta dei terreni impegnati con colture orticole, frequentemente associate alla coltivazione di piante da frutto, non tanto legati alla produzione industriale quanto ad un livello amatoriale, sparsi per i prati, tra le abitazioni e i giardini a caratterizzare un paesaggio agrario particolarmente vivace.

Relativamente agli orti di interesse domestico e per autoconsumo, non si prevedono prescrizioni.

#### **ART. 46.1.3 - SEMINATIVI DI COLLINA (Se1)**

Corrispondono in buona parte all'insieme di aree coltivate presenti in angoli più o meno marginali del tessuto cittadino, costituite da numerosi piccoli appezzamenti gestiti da singole famiglie a scopo di autoconsumo e separati dall'abitazione del conduttore.

Si tratta prevalentemente di spazi attrezzati, a basso costo di realizzazione e di gestione, il cui utilizzo è affidato ai privati cittadini; gli orti vengono coltivati senza fini di lucro ma solamente per il proprio piacere, per passatempo, per svago o per vera e propria passione per i prodotti della terra.

Nel caso di orti urbani pubblici o di uso pubblico, le prescrizioni di gestione, che limitano le libere iniziative personali, che potrebbero condurre nel tempo al disordine degli spazi e delle attrezzature, sono contenute nelle Norme del Piano dei Servizi e si riferiscono alle aree individuate con la sigla V3. Tali Norme prescrivono le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, la manutenzione degli spazi comuni, lo smaltimento dei rifiuti, il divieto di costruire liberamente strutture sul proprio lotto, il divieto di subaffitto, le norme per la cura e il decoro dell'intero complesso.

Tutto ciò con la precisa intenzione di impedire l'affacciarsi di baracche, tettoie, panche e altro, altrimenti realizzate in forma spontanea con materiali di recupero di tutti i generi che darebbero nel complesso un aspetto desolante.

#### **ART. 46.2 - SISTEMA DEGLI SPAZI AGRICOLI DI PIANURA**

Costituisce l'insieme di tutte le aree libere utilizzate per funzioni agricole e orto-florovivaistiche localizzabili nelle parti pianeggianti del territorio comunale e all'esterno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo. Per le aree indicate dal Piano come aree agricole di pianura si applicano le norme dettate in materia dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.; l'altezza massima degli edifici non può essere superiore a 7 metri, ad eccezione di silos e attrezzature similari necessari alla gestione della attività agricola.

##### **ART. 46.2.1 - COLTURE ORTO-FLOROVIVAISTICHE (CV)**

Rappresentano ambiti connotati da una funzione prevalentemente agricola produttiva residua, relegata in aree piccole e circoscritte nelle quali è in corso l'attività di coltivazioni in serra. Comprendono strutture e complessi edilizi connessi alla conduzione del fondo agricolo, nonché manufatti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola in essere, prevalentemente costituiti da strutture climatizzate e protette, di tipo prefabbricato, destinate esclusivamente a colture orto-floricole. Sono costituiti prevalentemente da colture industriali in serra o in tunnel, fortemente impoverite sotto il profilo ecologico poiché ricondotte ad una conduzione intensiva che ha per scopo lo sviluppo di una singola specie; le serre si distinguono in serre fredde che necessitano di una copertura solo stagionale, e in serre calde che necessitano invece di una copertura permanente.

Nel caso dei vivai, la variabilità di specie è naturalmente maggiore: sotto il profilo ecologico, la qualità complessiva risulta generalmente bassa, benché si arricchisca, seppur in maniera totalmente artificiale, la componente paesaggistica.

Al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dal contesto agricolo complessivo, si prevede il divieto di introdurre sul territorio sistemi permanenti di protezione delle colture laddove siano di evidente disturbo percettivo rispetto ad elementi architettonici e naturalistici di particolare pregio.

##### **ART. 46.2.2 - SEMINATIVI DI PIANURA (Se2)**

I seminativi di livello locale, ossia le colture agraria a ciclo annuale o biennale, sono generalmente assoggettati ad un indirizzo produttivo di tipo monocolturale, esteso su ampie porzioni del territorio coltivato e caratterizzato da cicli colturali ripetuti anche per molti anni; si tratta frequentemente di un sistema aperto, slegato da attività zootecniche in grado di utilizzare, trasformare e restituire al terreno la sostanza organica asportata.

La monosuccessione delle colture ha determinato l'insediamento e la diffusione di specie floristiche alloctone, meglio in grado di competere in condizioni di ripetuto azzeramento dell'evoluzione floristica al suolo. Al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dai seminativi si prevede il divieto di

modificare elementi orografici e morfologici che possano caratterizzare le fisionomie; in questo senso non sono permessi sbancamenti, spianamenti o bonifiche che possano mutare gli assetti percettivi.

Rispetto alla coltivazione dei seminativi sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero e alla qualificazione di elevato valore aggiunto e di interesse pubblico.

Si incentiva la formazione di tutti gli elementi di caratterizzazione e di valorizzazione dell'ambiente agrario, quali fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico ~~minore~~, **nonché il recupero delle aree verdi residuali esistenti e di eventuali tratti del Reticolo Idrico presenti.**

All'interno di tali ambiti, in coerenza con le azioni previste dal Piano dei Servizi per le zone a vocazione agricola (in cui si intende promuovere un'attuazione della multifunzionalità dell'attività agricola finalizzata al miglioramento del paesaggio rurale e alla sua fruizione turistica, garantendo la funzionalità dei percorsi pubblici e di uso pubblico e delle relative attrezzature aperte di corredo), il territorio rurale è chiamato ad affiancare alla tradizionale produzione di tipo alimentare anche la "produzione" di servizi di interesse pubblico, in virtù degli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali, storici, naturalistici che è in grado di esprimere.

In tal senso e facendo riferimento al concetto di "servizio ambientale" indicato dal paragrafo 18.10 delle Norme del Piano dei Servizi, all'interno di tali ambiti (che nel loro complesso si configurano come ~~V8~~ "Parco agro ambientale", **disciplinato dall'art. 18.10.8 dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**), il PGT intende orientare il comportamento delle aziende agricole alla produzione di servizi per l'ambiente affinché un pagamento equo e paragonabile al reddito agricolo venga loro riconosciuto per le nuove produzioni di tipo ambientale, dando così luogo all'evolversi di un'agricoltura veramente multifunzionale e al servizio di altri settori di interesse pubblico che ne richiedono il lavoro. ~~L'ambito denominato V8 - Parco agro ambientale (art. 18.10.8 delle Norme del Piano dei Servizi) coincide con il PLIS, area individuata come Parco locale di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 30.11.1983 n. 86, per la quale si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art.4 delle presenti norme.~~

#### **ART. 47 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI**

Si tratta delle strade poderali e delle strade campestri che possono essere utilizzate come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole in un'attività multifunzionale.

##### **ART. 47.1 - PERCORSI PODERALI E CAMPESTRI (Po)**

Si tratta dei percorsi poderali e delle strade campestri che possono essere utilizzati come percorso per favorire la fruizione agro-ambientale del territorio e resi eventualmente disponibili in termini di accessibilità e fruibilità da parte delle aziende agricole, all'interno di attività multifunzionali.

Nel caso di un percorso che attraversi le aree agricole coltivate, è preferibile che tale elemento venga separato mediante elementi vegetazionali di accompagnamento al tracciato; nel caso un percorso in adiacenza a strade ad alto traffico automobilistico, tale elemento deve essere separato attraverso apposite barriere, preferibilmente naturali.

Per i percorsi di valore paesaggistico, gli interventi devono in ogni caso salvaguardare l'integrità dell'asse e le sue qualità paesaggistiche complessive, sia rispetto alle componenti costitutive (arredo vegetale, muri di sostegno in pietra, affioramenti dioritici, tradizionali sostegni in muratura e pietra per

la viticoltura, lastricature, ...), sia in riferimento alle visuali e alla percezione del circostante paesaggio collinare e agricolo.

## **AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE**

### **ART. 48 - OBIETTIVI, DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE**

#### **ART. 48.1 - OBIETTIVI**

Il Piano delle Regole prevede azioni mirate alla salvaguardia delle aree verdi di valore ecologico ambientale esistenti, costituite non solo dal sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti (parchi, giardini, orti urbani, ...), ma anche e soprattutto prevede azioni di potenziamento, valorizzazione e sviluppo di nuovi spazi verdi di scala urbana (le Stanze Verdi del Documento di Piano), che costituiscono i nodi del progetto ecologico di scala urbana della Cintura Verde.

Le aree e gli elementi di valore ecologico-ambientale costituiscono elementi fondamentali per la qualità degli insediamenti urbani (tessuti del Sistema Insediativo) e rappresentano pertanto aree nelle quali sono previste azioni mirate al miglioramento della dotazione arborea e arbustiva, alla tutela delle caratteristiche di pregio esistenti e a progetti di complessivo potenziamento del verde urbano e della relativa rete ecologica.

#### **ART. 48.2 - DEFINIZIONE**

Sono costituiti dal sistema delle aree verdi urbane (parchi urbani e giardini pubblici o di uso pubblico) e delle aree di valore ecologico, riconosciute quali importanti elementi di riequilibrio ambientale rispetto alla impermeabilizzazione del suolo fortemente urbanizzato, caratterizzate da un consolidato equilibrio ecologico-ambientale e dotate di accettabili livelli di stabilità interna.

Includono altresì le aree di mitigazione delle infrastrutture e di rinaturalizzazione ecologica, nonché gli ambiti per i quali il Piano delle Regole prevede la realizzazione di nuovi serbatoi di naturalità, rappresentati dalle aree strategiche a vocazione pubblica (Stanze Verdi, ~~Parco dello sport e del tempo libero~~) e dal sistema delle connessioni verdi (lineari e connesse alla rete ciclopedonale) della Cintura Verde.

#### **ART. 48.3 - ARTICOLAZIONE (TIPOLOGIE DI SISTEMI)**

Sono articolati nei seguenti Sistemi:

- Sistema delle aree verdi pubbliche o ad uso pubblico;
- Sistema delle aree di valore ecologico-ambientale;
- Sistema delle aree strategiche a vocazione pubblica;
- Sistema delle aree di riqualificazione e rinaturalizzazione.

### **ART. 49 - NORME GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE**

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico.

Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

In tali ambiti sono vietati:

- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente con eccezione per le essenze infestanti o per le essenze con condizione vegetativa compromessa (da documentare puntualmente) da ripiantumare e le piantate di tipo produttivo;
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali di ogni genere;
- ~~la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi vegetali;~~
- l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
- ~~la localizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile; per quelli eventualmente esistenti dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica.~~

In tali ambiti la normativa relativa alla collocazione degli impianti pubblicitari viene demandata (secondo le disposizioni dell'art. 3 del D.Lgs. 507/1993) al Piano Generale degli Impianti (P.G.I.) a cui compete tale funzione; tale disciplina deve essere coerente con la pianificazione generale, recependo le indicazioni in essa contenuta in particolare per le aree di rilevanza ambientale, paesaggistica e storico-architettonica.

#### **ART. 49.1 - INTERVENTI CONSENTITI**

Gli edifici isolati eventualmente presenti all'interno degli Ambiti di valore ecologico-ambientale, ancorché non riportati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, redatti in scala 1: 2.000 e 1: 5.000, potranno essere oggetto di interventi con modalità di **MO, MS, Re, Rc, Ri2, d, Ri**, a condizione di dimostrare di essere stati legittimamente realizzati attraverso presentazione di idoneo Titolo Abilitativo; gli interventi sostitutivi dell'esistente (corrispondenti a ~~dr e Ri~~) dovranno essere effettuati nel rispetto della volumetria e della Slp esistente.

#### **ART. 49.2 - DESTINAZIONI D'USO ~~AMMESSE ED~~ ESCLUSE**

In tutti i Sistemi appartenenti agli Ambiti di valore ecologico-ambientale, ~~ad esclusione delle destinazioni d'uso esistenti, che possono essere mantenute~~, sono ammesse solo le destinazioni d'uso per Servizi (**S**) appartenenti alla categoria **S**, **includere le funzioni complementari ad essi correlate, consentite e disciplinate dal Piano dei Servizi nello specifico elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**

~~Non sono ammesse~~ **Sono escluse** tutte le altre destinazioni d'uso previste dall'art. 15.

#### **ART. 50 - COMPONENTI DEGLI AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE**

##### **ART. 50.1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI PUBBLICHE O AD USO PUBBLICO**

E' costituito dall'insieme di tutte le aree verdi pubbliche o di uso pubblico esistenti e di progetto, distinte nelle tipologie di seguito descritte.

I parametri urbanistico-ecologici che caratterizzano tali tipologie vengono riportati così come prescritti dall'art. 18.10.1 delle Norme del Piano dei Servizi, con particolare riferimento alle aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (**V1, V2, V3**) e alle aree strategiche a vocazione pubblica (**V6, V9**) alle prime strettamente connesse.

##### **ART. 50.1.1 - PARCHI URBANI (V1)**

~~Come indicato nel Piano dei Servizi e prescritto dalla relativa normativa specifica,~~ I parchi urbani sono rappresentati da ambiti verdi destinati a parchi pubblici o di uso pubblico con estensione maggiore di 1 ha, per lo più dotati di attrezzature di tipo fruitivo, ludico, ricreativo e sportivo.

Sono disciplinati dall'art. 18.10.1 dell'elaborato denominato "PsOb - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

Includono le seguenti tipologie:

- ~~parchi urbani storici e/o attrezzati (V1a)~~, caratterizzati da presenza di elementi arborei, vegetazionali e di impianto anche di valore storico testimoniale, dotati di specchi d'acqua e fontane, percorsi e spazi pavimentati per la sosta e lo svago, attrezzature per il gioco, lo sport e il tempo libero (ad esclusione degli impianti sportivi classificati dal Piano dei Servizi nella specifica tipologia denominata **CS2 - Sport**), impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro, strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro;
- ~~parchi urbani di tipo naturalistico (V1b)~~, con connotati di prevalente naturalità, dotazioni mirate alla fruibilità e accessibilità, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro; prevedono il prevalente mantenimento delle preesistenze vegetazionali e degli impianti lineari originari (filari, siepi, ..), con presenza esclusiva di specie autoctone, caratterizzati da spazi aperti di ampia dimensione e profondità percettiva.

Per tali elementi i parametri urbanistico-ecologici previsti sono i seguenti:

~~Indice di edificabilità (Ef) = 0,03 mq/mq~~

~~Indice di permeabilità (Ip) = 90%~~

~~Indice di densità arborea (Da) = 1/100 mq~~

~~Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/100 mq~~

~~Materiale vegetale: è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.~~

L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:

- ~~impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari, con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 18.2.2 delle Norme del Piano dei Servizi;~~
- ~~strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;~~
- ~~servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;~~
- ~~manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi;~~
- ~~servizi per il tempo libero (CS3), tra cui, in particolare, le ludoteche.~~

#### **ART. 50.1.2 - GIARDINI (V2)**

~~Come indicato nel Piano dei Servizi e prescritto dalla relativa normativa specifica, I giardini sono rappresentati da ambiti verdi destinati a parchi pubblici o di uso pubblico con estensione minore di 1 ha, per lo più dotati di attrezzature di tipo fruitivo, ludico, ricreativo e sportivo.~~

Sono disciplinati dall'art. 18.10.2 dell'elaborato denominato "PsOb - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

Includono le seguenti tipologie:

- ~~**Giardino per bambini (V2a)**, corrispondente agli ambiti nei quali sono presenti idonee attrezzature destinate al gioco per bambini, integrate con presenza di dotazioni mirate alla fruibilità e accessibilità, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro;~~
- ~~**Giardino di quartiere (V2b)**, corrispondenti ai verdi pubblici e di uso pubblico, di dimensione variabile, con caratteristiche di giardini attrezzati di quartiere, con presenza di dotazioni mirate alla fruibilità e accessibilità, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro.~~

Per tali elementi i parametri urbanistico-ecologici previsti sono quelli di seguito indicati.

Giardino per bambini

~~Indice di edificabilità (Ef) = 0,03 mq/mq~~

~~Indice di permeabilità (Ip) = 70%~~

~~Indice di densità arborea (Da) = 1/100 mq~~

~~Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/100 mq~~

~~**Materiale vegetale:** è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.~~

Giardino di quartiere

~~Indice di edificabilità (Ef) = 0,03 mq/mq~~

~~Indice di permeabilità (Ip) = 80%~~

~~Indice di densità arborea (Da) = 1/50 mq~~

~~Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/50 mq~~

~~**Materiale vegetale:** è necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.~~

L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:

- ~~— impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari, con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 18.2.2 delle Norme del Piano dei Servizi;~~
- ~~— strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;~~
- ~~— servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;~~
- ~~— manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi.~~

~~Per le aree a gioco dovranno essere rispettate le normative europee EN1176/1-11 ed EN1177 riguardanti la sicurezza delle strutture a gioco e le modalità di installazione.~~

**ART. 50.1.3 - ORTI URBANI (V3)**

~~Come indicato nel Piano dei Servizi e prescritto dalla relativa normativa specifica, Gli orti urbani costituiscono ambiti pubblici o di uso pubblico destinati ad attività orticole non professionali, soggetti a~~

specifici progetti unitari di carattere pubblico, nonché destinati a scopi ricreativi, sociali e hobbistici.

**Sono disciplinati dall'art. 18.10.3 dell'elaborato denominato "PsOb - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**

~~In tali ambiti sono ammessi manufatti adibiti a deposito degli attrezzi dei prodotti (non alla dimora di animali da cortile) nel qual caso la superficie minima dell'orto deve essere di 50 mq e il capanno deve avere struttura in laterizio, tufo, legname d'opera; tetti a falda in coppi o tegole in laterizio oppure tetti piani coperti di manto vegetale o da piccole pietre di fiume, infissi in legno e con le seguenti caratteristiche:~~

~~**Superficie coperta massima (Sc max) = 6 mq per ogni unità (orto come sopra dimensionato)**~~

~~**Altezza massima (Hmax) = 2,20 m (quando il terreno è in pendio è misurata a valle e prevede l'interramento a monte).**~~

~~Per quanto riguarda il parametro della distanza (D), si rimanda alla specifica normativa contenuta nel Regolamento Edilizio vigente.~~

~~Le recinzioni dovranno essere realizzate per permettere il passaggio della fauna e microfauna; saranno impiantate recinzioni a maglia larga (circa 20 cm) per permettere il passaggio degli animali. L'attraversamento deve essere garantito anche in presenza di muri, con opportune aperture a livello del terreno o con feritoie verticali sempre a partire dal terreno. La collocazione di una barriera deve essere opportunamente posizionata e dimensionata in relazione alla distanza ed alla posizione, tenendo conto che il tipo di recinzione potrà variare a seconda delle specie animali più significative presenti negli habitat a cui la recinzione fa riferimento.~~

~~Sono pertanto raccomandate recinzioni naturali, come siepi e simili, continue e senza limitazioni d'altezza oppure palificate in legno di castagno. Rispetto a quelle inerti, come muri, cancellate, graticci, reti, le recinzioni "vive" sono formate da elementi vegetali che non solo sono più ecologiche ma possiedono anche le caratteristiche di filtraggio dagli inquinanti e permettono il passaggio degli animali. Le siepi assolvono anche alla funzione di invito e guida verso l'eventuale ecodotto di superamento della barriera. E' altresì consentita la realizzazione di servizi igienici.~~

#### **ART. 50.2 - SISTEMA DELLE AREE CON FUNZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE**

Costituisce il sistema ambientale è costituito da aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, localizzate anche in ambiti collinari e pedecollinari, ma sempre come spazi interclusi con connotati ecologici spesso evidenti (presenza arboree e arbustive), con importante funzione ecologico-ambientale.

Tali aree mantengono infatti il ruolo di continuità con le principali aree di valore naturalistico-ambientale e quelli di valore ecologico-ambientale, garantendo visuali aperte e di connessione con il verde urbano esistente e di progetto.

Sono pertanto da mantenere con funzione di pausa connotativa, in quanto la loro salvaguardia assicura spazi verdi ecologici e visuali aperte indispensabili per la rete ecologica a scala urbana e necessari a scandire la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti.

In tali aree sono pertanto escluse funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree e arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti.

**ART. 50.2.1 - VERDE DI CONNESSIONE AMBIENTALE (V4)**

Rappresentano porzioni di suolo ineditato ai margini ed all'interno dell'area densamente urbanizzata che mettono o possono mettere in relazione con continuità significativa ambiti territoriali e parti di città diversi per caratteri naturali e condizioni ecologiche.

Sono aree caratterizzate da una forte instabilità interna (determinata dalla tendenza biologica ed ecologica ad evolversi) e connotate da forti legami di vicinanza con lo spazio costruito circostante.

Saranno favoriti tutti gli interventi di disinquinamento, recupero e trasformazione finalizzati alla difesa del suolo permeabile, al ripristino della vegetazione che consentano di integrare stabilmente queste aree alla forma ed al funzionamento della città, riconoscendo il loro fondamentale ruolo (insieme alle aree **V5** e **V7**), di "servizi ambientali", come indicato dal Piano dei Servizi.

Per tali elementi i parametri ecologici previsti sono i seguenti:

**Indice di permeabilità (Ip)** = 90%

**Indice di densità arborea (Da)** = 1/100 mq

**Indice di densità arbustiva (Dar)** = 1/100 mq

**Materiale vegetale:** e' necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.

**ART. 50.2.2 - VERDE DI VALORE ECOLOGICO (V5)**

Tali spazi coincidono con le aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, localizzate prevalentemente in ambiti collinari e pedecollinari, che mantengono il ruolo di continuità con il nodo funzionale, e garantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano.

Le aree libere di relazione con il tessuto urbano individuate, si connotano per la funzione di pausa ~~connotativi funzionale~~ ad **per** assicurare visuali aperte per scandire la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti.

Sono aree prevalentemente interstiziali con perimetri sfrangiati, derivate dal progressivo *sprawl* urbanistico e comunque dal processo di strutturazione urbana, con usi promiscui e/o con funzioni urbane regolate come standard a verde; spesso rientrano in spazi che vanno a strutturare la rete ecologica in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio.

Quando si localizzano in prossimità o adiacenza delle diverse realtà insediative, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense, con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti. Nelle realtà meno dense, lungo il perimetro, possono assicurare degli *habitat* ecologici di particolare interesse e costituire ambiti utili alla qualità paesistica mitigando l'inquinamento.

In tali spazi non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo e non può essere abbassato l'indice unitario di biopotenzialità territoriale del singolo areale (BTC unitaria).

Dove non esista una maggiore copertura vegetale, è favorita una coltivazione di tipo estensiva, con prati stabili e vegetazione intercalare di tipo autoctono.

Sono gli ambiti funzionali alla costruzione del sistema ambientale ed ecologico a scala urbana e sono caratterizzati dalla componente vegetale e naturalistica che consente il riconoscimento (insieme alle aree **V4** e **V7**) del loro fondamentale ruolo di "servizi ambientali", come indicato dal Piano dei Servizi.

Per tali elementi i parametri ecologici previsti sono i seguenti:

**Indice di permeabilità (Ip) =** 90%

**Indice di densità arborea (Da) =** 1/50 mq

**Indice di densità arbustiva (Dar) =** 1/25 mq

**Materiale vegetale:** può essere utilizzato materiale vegetale di misura forestale, ove le specie arboree saranno alte 80/100 cm e le specie arbustive 60/80 cm. E' tuttavia necessario utilizzare piante arboree in numero compreso tra il 10 e il 20% del numero complessivo di piante di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.

### **ART. 50.3 - SISTEMA DELLE AREE VERDI STRATEGICHE A VOCAZIONE PUBBLICA**

E' costituito dall'insieme delle aree la cui localizzazione e le cui caratteristiche ambientali, ecologiche e funzionali le distinguono per un evidente ruolo strategico all'interno del sistema delle aree verdi pubbliche di rilievo urbano.

Coincidono con le aree indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi come tre ambiti destinati al potenziamento del sistema degli spazi verdi pubblici urbani attraverso la realizzazione delle Stanze Verdi (**V6b, V6c, V6d**) appartenenti al progetto della Cintura Verde, integrate con le parti di tale progetto destinate alla realizzazione del Parco lineare e delle connessioni ciclo-pedonale della Cintura Verde (**V6a**).

Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno del Sistema delle Aree strategiche a vocazione pubblica e relativi spazi di pertinenza è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esercitata alla data di adozione del PGT.

#### **ART. 50.3.1 - CINTURA VERDE (V6)**

La Cintura Verde è un sistema verde **di aree verdi** di scala urbana ~~costituito da aree verdi pubbliche e ad uso pubblico~~ costituito dall'insieme integrato e connesso di ambiti verdi urbani attrezzati e fruibili con caratteristiche assimilabili ai parchi (denominati Stanze Verdi) e di un parco lineare (~~V6a~~) con caratteristiche agro-forestali, appositamente progettato per garantire la connessione ecologica tra tali ambiti e altre aree di particolare interesse naturalistico, ambientale ed ecologico (esistenti o di progetto) e favorire contestualmente la fruizione del territorio, anche nelle parti periferiche periurbane con caratteristiche di tipo agronomico e rurale.

E' costituita pertanto dall'insieme delle tre Stanze Verdi (**V6b, V6c, V6d**) individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi come "Stanza Verde: Parco della Trucca", "Stanza Verde: Parco della Martinella" e "Stanza Verde: Parco di Porta Sud", nonché dal "Parco lineare della Cintura Verde" (**V6a**) e dai relativi elementi di connessione, ~~per la cui normativa si riportano le prescrizioni contenute nelle Norme del Piano dei Servizi.~~ **che sono disciplinati dagli artt. 18.10.7 e seguenti dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**

Per tali ambiti i parametri urbanistico-ecologici previsti sono i seguenti:

**Indice di edificabilità (Ef) per servizi =** 0,03 mq/mq

**Indice di permeabilità (Ip) =** 90%

**Indice di densità arborea (Da) =** 1/100 mq

**Indice di densità arbustiva (Dar) =** 1/100 mq

**Materiale vegetale:** e' necessario utilizzare piante arboree di misura non inferiore a 2,5/3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente riportati.

I tre ambiti devono essere assoggettati a progettazione unitaria, prevedendo ampi spazi non alberati nei quali non si applicano i parametri di densità di cui sopra, secondo quanto previsto nelle Norme del Piano dei Servizi.

La collocazione delle piantumazioni, nel caso del Parco lineare della Cintura Verde, deve considerare i seguenti vincoli:

- evitare l'ombreggiamento dei seminativi;
- garantire spazi adeguati attorno alle campagne;
- assicurare una adeguata accessibilità ai canali di irrigazione e di colto per le necessarie opere di manutenzione;
- minimizzare l'intralcio alla circolazione dei mezzi agricoli;
- offrire adeguati scorci visuali sulle campagne;
- rispettare le coltivazioni limitrofe e i confini di proprietà ai sensi del codice civile.

L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:

- impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari con riferimento alle prescrizioni di cui all'art.18.2.2 delle Norme del Piano dei Servizi;
- strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;
- servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;
- manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi;
- realizzazione di attrezzature di servizio e di presidio al parco anche attraverso il recupero e la valorizzazione degli insediamenti rurali esistenti a fini agro-didattici, agro-turistici.

Negli interventi di recupero edilizio degli eventuali edifici esistenti sono ammessi le seguenti funzioni complementari:

- funzioni Residenziali (R): **Rs max 10% della Slp esistente;**
- funzioni Terziarie (T): **Tr1c, Tr1f, Tr2a, Tr2b, Tr2c, Tr2d, Tr2e max 10% della Slp esistente.**

Viene altresì considerata servizio l'attività di manutenzione e gestione del parco: in tal senso verrà riconosciuto ai soggetti prestatori di tale servizio (agricoltori, associazioni, etc), opportunamente individuati attraverso protocolli ed accordi con l'Amministrazione Comunale un congruo ristoro economico commisurato al reddito agricolo equivalente che potrà essere riconosciuto come standard qualitativo delle trasformazioni territoriali.

Per quanto riguarda le modalità di intervento per la progettazione del parco, nonché le prestazioni pubbliche attese all'interno degli Ambiti di Trasformazione ricompresi nell'Ambito Strategico 10, si rimanda all'elaborato cartografico "PS3.10 - Ambito Strategico 10: la Cintura Verde" del Piano dei Servizi.

**ART. 50.3.1.1 - PARCO LINEARE (V6a)**

Rappresenta un parco con caratteristiche agro-forestali, di estensione variabile, costituito dall'insieme dei diversi spazi verdi pubblici e di uso pubblico che garantiscono la connessione ecologica a scala urbana tra le Stanze Verdi, i parchi e i giardini esistenti e di progetto (dentro e fuori i perimetri degli Ambiti di Trasformazione) e, più in generale, il sistema dei servizi urbani esistenti e di progetto.

E' disciplinato dall'art. 18.10.7.1 dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

~~Gli elementi che costituiscono il Parco lineare (V6a) della Cintura Verde possono essere realizzati attraverso tipologie vegetazionali descritte nel precedente articolo, di volta in volta definite nei diversi tratti, in coerenza con le indicazioni contenute nelle Norme e negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi, con particolare riferimento all'elaborato "PS3.10 - Ambito Strategico 10: la Cintura Verde".~~

~~Dove gli spazi lo consentono, la dimensione necessaria a garantire la connessione, deve essere prevista nella larghezza minima di 16 metri, comprensivi di percorso ciclo-pedonale, ove presente. Tale percorso ciclo-pedonale deve avere una larghezza di 2,50 metri e essere preferibilmente collocato lungo il margine urbano, rivolto verso il centro città.~~

**ART. 50.3.1.2 - STANZA VERDE: IL PARCO DELLA TRUCCA (V6b)**

La **Stanza Verde: il parco della Trucca** costituisce un ambito naturale a vocazione naturalistica, caratterizzato da aree a verde estensive, dai connotati prevalentemente agro-ambientali e a manutenzione campestre, in cui l'immagine prevalente si riferisce al sistema prati/siepi/filari campestri, con una fruizione degli spazi aperti di tipo rurale.

E' disciplinato dall'art. 18.10.7.2 dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

~~Per quanto riguarda i parametri urbanistico-ecologici e le prescrizioni specifiche si rimanda a quanto previsto dal precedente art. 50.3.1.~~

**ART. 50.3.1.3 - STANZA VERDE: IL PARCO DELLA MARTINELLA (V6c)**

La **Stanza Verde: il parco della Martinella** costituisce un ambito naturale a vocazione ecologica, caratterizzato dalla presenza del Torrente Gardellone, con una vegetazione di sponda di particolare interesse naturalistico, in cui l'immagine prevalente si riferisce al sistema di prati/siepi/filari campestri, con fruizione degli spazi aperti di tipo ludico-ricreativo.

~~Per quanto riguarda i parametri urbanistico-ecologici e le prescrizioni specifiche si rimanda a quanto previsto dal precedente art. 50.3.1.~~

E' disciplinato dall'art. 18.10.7.3 dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.

**ART. 50.3.1.4 - STANZA VERDE: IL PARCO DI PORTA SUD (V6d)**

La **Stanza Verde del Parco di Porta Sud** costituisce un ambito a vocazione urbana caratterizzato, per la **UMI1** del Documento di Piano, da spazi verdi fruibili per attività di tipo ludico-ricreativo-sportivo, di relazione con il contesto urbano, compenetrato con il Campus Scolastico e gli spazi verdi aperti a vocazione fruitivi di giardini pubblici, per la **UMI2** del Documento di Piano, caratterizzata da aree a verde destinate al Parco Lineare della Cintura Verde con funzione pubblica, è invece distinta da

connotati di compensazione ambientale, mitigazione delle infrastrutture di progetto, con fruizione degli adiacenti spazi verdi di valore ecologico (V5) legati alla Cintura Verde, con funzione ambientale.

Per quanto riguarda i parametri urbanistico-ecologici e le prescrizioni specifiche si rimanda a quanto previsto dal precedente art. 50.3.1.

**E' disciplinato dall'art. 18.10.7.4 dell'elaborato denominato "Ps0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**

#### **ART. 50.3.2 - VERDE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (V9)**

~~Corrisponde all'insieme delle aree a verde di interesse generale, fruibile ed attrezzato, destinato ad attività di tipo ludico-ricreativo per lo sport e il tempo libero di scala locale e/o territoriale, e delle relative funzioni connesse alla presenza di impianti sportivi ed attrezzature. Include gli ambiti territoriali individuati dallo strumento urbanistico di scala sovracomunale (art. 101 del PTCP della Provincia di Bergamo) come aree per la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse provinciale.~~

~~L'attuazione di tale ambito è subordinata alla preventiva approvazione di uno specifico Accordo di Programma tra gli Enti ed i soggetti interessati, che individuerà le specifiche modalità per l'attuazione dell'intervento, sotto i vari profili (urbanistici, ambientali, viabilistico-infrastrutturali, economico-finanziari, gestionali,...).~~

~~Entro tali aree sono sempre ammesse le seguenti funzioni principali:~~

- ~~— parchi e giardini;~~
- ~~— spazi verdi attrezzati (sia pubblici e/o privati convenzionati ad uso pubblico);~~
- ~~— servizi per lo sport (sia pubblici e/o privati convenzionati ad uso pubblico);~~
- ~~— attrezzature di tipo ludico-ricreativo (sia pubbliche e/o private convenzionate ad uso pubblico);~~
- ~~— impianti sportivi di scala urbana e/o territoriale;~~
- ~~— spazi aperti e verde di connessione ambientale;~~
- ~~— verde di mitigazione delle infrastrutture.~~

~~Entro tali aree sono inoltre ammesse le seguenti funzioni secondarie:~~

- ~~— funzioni terziarie strettamente correlate alle funzioni principali, finalizzate alla sostenibilità delle attrezzature e/o dei servizi insediati, da definire in sede di Accordo di Programma;~~
- ~~— aree destinate alla viabilità, comprese le aree destinate alle connessioni ciclopedonali, da definire in sede di progettazione esecutiva;~~
- ~~— aree per la sosta e parcheggi in sede propria e/o in struttura, da definire in sede di progettazione esecutiva.~~

~~Le eventuali trasformazioni, correlate all'inserimento degli impianti e delle funzioni sopraindicati, dovranno essere realizzate con particolare attenzione al loro inserimento paesaggistico-ambientale, previo progetto unitario di coordinamento a scala territoriale, e saranno sottoposte alla procedura di monitoraggio con l'applicazione e verifica degli indicatori definiti in sede di VAS, per accertare le potenziali ricadute ambientali e individuare le necessarie misure a garanzia della sostenibilità urbanistica e ambientale degli interventi.~~

~~Le eventuali trasformazioni dovranno perseguire le seguenti azioni:~~

1. ~~potenziamento del livello di connessione, anche ambientale, tra l'ambito ed i quartieri limitrofi al fine di valorizzare, integrare ed implementare la dotazione di servizi esistenti aumentando la qualità urbana;~~
2. ~~miglioramento della accessibilità e della fruibilità all'ambito, da realizzate attraverso azioni di miglioramento e potenziamento del sistema di trasporto pubblico esistente, con priorità a quello su ferro;~~
3. ~~potenziamento del sistema dei percorsi ciclo-pedonali e delle connessioni di mobilità sostenibile, anche e soprattutto con il parco lineare della Cintura Verde (V6a);~~
4. potenziamento della dotazione degli impianti vegetazionali esistenti e delle barriere verdi con funzione di connessione ecologica e di mitigazione acustica e visiva di eventuali interventi trasformativi dei suoli e dei paesaggi.

~~Nel caso di realizzazione di aree per la sosta in superficie deve essere dimostrato un adeguato livello di compatibilità paesistico-ambientale attraverso una qualificata progettazione che dimostri coerenza con il paesaggio ed il contesto ambientale, nonché il rispetto di adeguati livelli di permeabilità dei suoli e di dotazione arborea e arbustiva.~~

~~Le attività agricole esistenti e gli usi di tipo agronomico in essere, nonché i relativi immobili principali ed eventuali annessi secondari possono essere mantenuti fino all'attivazione degli eventuali interventi di trasformazione, con i quali si devono coordinare nella fase attuativa e gestionale.~~

~~Per tali edifici sono sempre ammesse modalità di intervento di Manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS), nonché mantenimento delle funzioni esistenti, anche di tipo residenziale, connesse alle attività agricole principali.~~

#### **ART. 50.4 - SISTEMA DELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RINATURALIZZAZIONE**

Al fine della riqualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, prevalentemente lungo i nuovi tratti della rete principale stradale e ferroviaria, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano il Piano delle Regole individua un sistema di aree, in tutto o in parte compreso nelle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 60.1 delle presenti norme, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

##### **ART. 50.4.1 - VERDE DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE (V7)**

Sono gli Ambiti del Sistema del Verde, corrispondenti a fasce con andamento prevalentemente lineare in prossimità/adiacenza di elementi infrastrutturali, per lo più di tipo viabilistico, nelle quali collocare barriere vegetali naturaliformi con funzioni di mascheramento visivo, mitigazione del rumore e delle polveri derivanti dalle infrastrutture esistenti e di progetto.

La larghezza ottimale di tali fasce vegetali, per garantire l'efficacia di schermo fono-assorbente, è stimata intorno a 40 metri piantumati.

Per tali ambiti i parametri urbanistico-ecologici previsti sono i seguenti:

**Da** = 1 albero/25 mq

**Dar** = 1 arbusto/15 mq

Può essere utilizzato materiale vegetale di misura forestale, ove le specie arboree saranno di altezza media di 80/100 cm e le specie arbustive di 60/80 cm.

È tuttavia necessario utilizzare piante arboree in numero compreso tra il 10 e il 20% del numero complessivo di piante di misura non inferiore a 2,5-3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 14 cm all'atto dell'impianto, prevedendo che a raggiungimento della forma adulta vengano garantiti i parametri di densità precedentemente indicati.

#### **ART. 51 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI**

Costituiscono importanti elementi lineari che contribuiscono ad arricchire la varietà ambientale della rete ecologica esistente, in quanto ne costituiscono i fondamentali strumenti di connessione. Sono costituiti dai viali urbani alberati esistenti e dai filari alberati esistenti e di progetto previsti dal PGT.

##### **ART. 51.1 - VIALI ALBERATI ESISTENTI**

Costituiscono gli elementi vegetazionali lineari con caratteristiche dimensionali, morfologiche e vegetazionali variabili che affiancano assetti viari esistenti, derivanti da interventi artificiali (piantumazione) e soggetti a interventi di manutenzione e miglioramento.

I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Per i viali urbani con filari alberati e per i percorsi di valore paesaggistico individuati l'obiettivo è quello della tutela e della conservazione integrale; nei filari alberati dei viali urbani gli interventi di manutenzione devono tenere conto delle specie arboree tradizionali e in caso di sostituzione deve essere garantito nel tempo il ripristino di essenze arboree simili a quelle d'impianto.

##### **ART. 51.2 - FILARI ALBERATI (FI)**

Si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 elementi ogni 100 metri.

L'efficacia paesaggistica del sistema lineare delle siepi e dei filari esistenti viene valorizzata garantendone la salvaguardia ed il potenziamento; per questa ragione è fatto divieto della eliminazione di complessi vegetazionali lineari in misura tale da determinarne la frammentazione rispetto a potenziali corridoi ecologici. Devono pertanto essere possibilmente salvaguardati gli esemplari esistenti (solo qualora non localizzati in corrispondenza di previsioni di opere strategiche di tipo infrastrutturale e/o di interventi di trasformazione urbanistica) ed incrementati quali elementi di connessione della biodiversità, anche mediante il reimpianto di siepi campestri e filari arboreo-arbustivi costituiti da vegetazione arboreo-arbustiva, mono o pluri-specifica, di varia altezza, con funzione di frangivento, di riduzione delle interferenze tra zone a differente uso, e interruzione dell'uniformità del paesaggio agrario.

Quanto specificato ha altresì la funzione di riduzione degli impatti tra le aree, di tipo atmosferico, acustico e microclimatico.

Interventi mirati alla realizzazione di nuovi filari o alla riqualificazione di filari esistenti devono essere condotti mediante ricorso a specie esclusivamente autoctone o tipiche del paesaggio locale, mentre rispetto alla gestione, sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

Nel caso di filari di nuova formazione, è necessario distinguere tra filari di collina e filari di pianura: nel primo caso, sono ammissibili le specie, caratteristiche dell'ambito collinare locale, tra cui: *Fraxinus*

*excelsior, Morus alba, Morus nigra, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Crataegus monogyna, Cornus mas*; nel secondo caso, quelle legate al contesto paesaggistico e vegetazionale pianiziale: *Acer campestre, Fraxinus excelsior, Morus alba, Morus nigra, Platanus x hybrida, Populus nigra italica, Populus alba, Quercus robur, Tilia cordata, Crataegus monogyna, Cornus mas*.

Altri elementi importanti nel sistema lineare delle connessioni ecologiche è rappresentato dalla siepe arborata, struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale.

La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10 metri; per i nuovi impianti è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse ed una densità di almeno 50 individui legnosi ogni 100 metri.

Le nuove alberature urbane (incluse quelle previste dal progetto della Cintura Verde) devono essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città, sulla base delle prescrizioni del Piano dei Servizi.

Negli spazi aperti della Città Storica antica e moderna la scelta di nuove essenze arboree ed arbustive da impiantare deve derivare da documentati criteri storici e paesaggistici in relazione a sezioni stradali, fronti degli edifici, spazio d'impianti.

Ulteriori indirizzi e prescrizioni relativi a parametri qualitativi e criteri prestazionali richiesti negli interventi di miglioramento delle alberature urbane esistenti e in quelli per la realizzazione di connessioni lineari alberate di nuovo impianto (in particolare quelle lungo la rete della mobilità dolce e connesse alla Cintura Verde), sono contenuti negli articoli nelle Norme del Piano dei Servizi e nell'elaborato cartografico "PS3.10 - Ambito Strategico 10: la Cintura Verde".

## TITOLO VI - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### NORME GENERALI

#### ART. 52 - OBIETTIVI

Gli interventi relativi al sistema infrastrutturale sono finalizzati prevalentemente a:

- garantire fruibilità, riqualificazione e manutenzione delle reti stradali, ciclopedonali esistenti e delle reti del trasporto pubblico (ferrovie, tramvie e funicolari e risalite);
- ~~alla implementazione delle~~ **implementare le** reti secondo le previsioni di cui all'elaborato cartografico "DP4 - Scenari per il sistema infrastrutturale" del Documento di Piano e in coerenza con gli elaborati allegati al Piano dei Servizi;
- garantire un razionale utilizzo delle infrastrutture e degli spazi di pertinenza delle stesse secondo principi di equilibrio ambientale e paesaggistico;
- garantire la complementarietà con il Sistema Insediativo ed il Sistema Ambientale attraverso uno sviluppo sostenibile delle infrastrutture;
- assicurare il completamento della rete ciclopedonale e la sua integrazione con il Sistema Ambientale.

#### ART. 53 - NORME GENERALI RELATIVE AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

##### ART. 53.1 - INTERVENTI AMMESSI

Relativamente agli Ambiti del Sistema Infrastrutturale (Viabilità, Trasporto Pubblico e Mobilità Ciclopedonale) e alle relative Componenti ed Elementi sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dagli articoli seguenti, al fine di consentire il migliore sviluppo ed utilizzo delle reti infrastrutturali.

##### ART. 53.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE

Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno delle Componenti del Sistema Infrastrutturale (Sistemi delle reti esistenti) e dei relativi Elementi è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esercitata alla data di adozione del PGT.

~~Per tali edifici e relative pertinenze consentito il cambio di destinazione d'uso solo nell'ambito delle seguenti categorie funzionali:~~

- funzioni Agricole (A): **A1; A2**
- funzioni Produttive (P): **P2; P4a; P4b; P4c; P4d; P4f**
- funzioni Commerciali (C): **C1; C5; C6; C7**
- funzioni Terziarie (T): **Ta1a; Ta1c; Ta1g; Ta1f; Ta2a; Ta2b; Ta2c; Ta2d; Ta2e; Ta2f; Tu1d; Tu1e; Tr1a; Tr1b; Tr1c; Ttr1d; Tr1f; Tr2a; Tr2b; Tr2c; Tr2d; Tr2e; Td1a; Td1b; Td1c**
- Servizi (S): **S1; Tn1.**

Ogni altra destinazione, tra quelle previste all'art. 15 delle presenti norme, è esclusa.

Per gli edifici esistenti che ricadono sul sedime delle infrastrutture di nuova previsione e delle relative fasce di rispetto e corridoi di salvaguardia, è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esercitata alla data di adozione del PGT e sono consentiti cambi di destinazione d'uso **limitatamente**

**alla tipologia funzionale Td** alle ~~predette~~ categorie funzionali, solo qualora il progetto definitivo delle infrastrutture stesse non ne preveda la demolizione.

Il Piano delle Regole disciplina l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività connesse alla distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, al fine di garantire:

- a) razionalizzazione, qualificazione e ammodernamento della rete;
- b) adeguata articolazione della rete sul territorio;
- c) rispetto della disciplina in materia di sicurezza viabilistica, tutela della salute e qualità dell'ambiente.

I predetti impianti sono definiti dall'art. 15.5 delle presenti norme e individuati con la sigla **Td** e sono regolati dal "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" L.R. 2 febbraio 2010 n. 6. Le stazioni di servizio e gli impianti di distributori carburanti esistenti inseriti in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o quelli non riconosciuti dal Piano delle Regole con specifica indicazione grafica sui rispettivi elaborati cartografici, o che, ancorché individuati, non siano conformi con le prescrizioni dettate dalle norme vigenti in materia (L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*") devono adeguare gli impianti ed i manufatti di servizio nel rispetto della SIp esistente; eventuali limitati ampliamenti possono essere consentiti solo per comprovate esigenze di carattere ecologico ed inserimento ambientale e di adeguamento alle norme di sicurezza. Tutto ciò fatte salve ulteriori piu' restrittive limitazioni previste dalla normativa e regolamenti sopracitati.

Per gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, individuati negli elaborati cartografici con la sigla **Td**, si applicano i seguenti parametri edilizi, urbanistici ed ambientali.

Impianti esistenti localizzati all'esterno del perimetro del centro abitato

**RC** = 10%

**Ip** = 30%

**Da** = 1 albero/50 mq potenziando i filari sui bordi esterni dei lotti

**Dar** = 1 arbusto/25 mq potenziando gli arbusti sui bordi esterni dei lotti

Impianti localizzati all'interno del perimetro del centro abitato

**RC** = 10%

**Ip** = 15%

Per gli impianti già in esercizio che aggiungano le tipologie di servizi definiti all'art. 8.1 dell'Allegato A della D.G.R. 11 giugno 2009, n. 8/9590 "*Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti (art. 3, comma 2, L.R. n. 24/2004)*", il limite massimo del Rapporto di copertura (**RC**) è incrementabile al massimo del 50%, in ragione delle fattispecie definite all'art. 8.3 dello stesso D.G.R. Per gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione degli impianti esistenti è fatto altresì obbligo di realizzare interventi di piantumazione delle eventuali aree destinate a verde (**V4, V5, V7**) individuate dal Piano delle Regole sul medesimo lotto di proprietà dell'impianto, da realizzare con riferimento ai parametri ambientali (**Ip, Da, Dar**) definiti dalle presenti norme per le singole tipologie di verde.

**ART. 54 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE: COMPONENTI (TIPI DI RETI)**

#### **ART. 54.1 - VIABILITÀ (V)**

È rappresentato dal Sistema integrato della rete della viabilità principale e secondaria esistente (Ve), in corso di realizzazione e di previsione (Vp) e delle relative aree permeabili annesse (aree verdi di pertinenza della viabilità e aree verdi di pertinenza delle zone destinate alla sosta). Include gli spazi destinati a piazze pubbliche o di uso pubblico e alle aree di sosta esistenti e di previsione.

Gli elementi lineari sono rappresentati, per le parti riguardanti infrastrutture e reti di mobilità di progetto con tracciati indicativi, le cui geometrie e forme dovranno essere correlate in fase di attuazione con l'effettivo andamento delle proprietà catastali e/o con eventuali condizioni fisiche e caratteristiche morfologiche dei suoli riscontrabili in loco.

#### **ART. 54.2 - TRASPORTO PUBBLICO (TP)**

È rappresentato dal sistema integrato della rete della trasporto pubblico su ferro, distinto nella rete ferroviaria e tramviaria esistente, in corso di realizzazione ed in previsione, compresi i collegamenti in sede vincolata (funicolari, risalite e collegamenti eptometrici). Include i nodi e i punti di interscambio tra le differenti tipologie di trasporto pubblico e privato (ferro-gomma).

#### **ART. 54.3 - MOBILITÀ CICLOPEDONALE**

È costituito dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali di primo e secondo livello esistenti e dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali di primo e secondo livello di progetto. Tali elementi appartengono al sistema della mobilità dolce ma rivestono un'importante funzione dal punto di vista ambientale in relazione agli elementi vegetazionali (alberi, cespugli, siepi arborate, ...) con i quali vengono realizzati.

### **VIABILITÀ**

#### **ART. 55 - ARTICOLAZIONE**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 e 1:5.000 del Piano delle Regole, sono individuati gli elementi della rete della viabilità principale e secondaria, gli spazi verdi annessi alla rete della viabilità, le piazze pubbliche e le zone destinate alla sosta.

#### **ART. 56 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE RETI ED ELEMENTI DELLA VIABILITÀ**

Negli articoli che seguono vengono indicate alcune prescrizioni specifiche relative alle reti ed agli elementi della viabilità; per tutto quanto non previsto in questa sede, si fa espresso rimando alle disposizioni normative regolanti la materia.

#### **ART. 57 - RETI ED ELEMENTI DELLA VIABILITÀ**

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole individuano gli elementi della viabilità principale e secondaria come di seguito definiti.

#### **ART. 57.1 - VIABILITÀ PRINCIPALE E SECONDARIA**

##### **ART. 57.1.1 - ESISTENTE (Ve)**

Gli elaborati del Piano delle Regole rappresentano gli elementi dell'infrastruttura stradale esistente, individuando la maglia di connessione fra luoghi e parti della Città ed aree ad essa esterne.

In generale gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione spaziale e morfologica tendente al miglioramento della qualità e della percezione delle infrastrutture.

Per quanto riguarda l'individuazione della fascia di rispetto stradale e la definizione degli interventi ammessi, si rimanda all'art. 61.1.3 delle presenti norme. All'interno delle fasce di rispetto stradale, di cui al D.P.R. 495/92, sono altresì consentiti ampliamenti della sede stradale esistente.

#### **ART. 57.1.2 - IN CORSO DI REALIZZAZIONE (Vcr)**

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano le infrastrutture in corso di realizzazione ai cui progetti esecutivi si demanda integralmente per la puntuale definizione di tracciati e spazi di pertinenza.

Per quanto riguarda l'individuazione della fascia di rispetto stradale e la definizione degli interventi ammessi, si rimanda all'art. 60~~1~~1.3. delle presenti norme.

#### **ART. 57.1.3 - DI PREVISIONE - CORRIDOI DI SALVAGUARDIA STRADALE (Css)**

Gli elaborati del Piano delle Regole rappresentano gli elementi dell'infrastruttura stradale di futura realizzazione, per migliorare l'assetto complessivo della viabilità.

Non essendovi ancora un progetto esecutivo e di dettaglio di dette infrastrutture il Piano delle Regole individua a tal fine delle aree definite corridoi di salvaguardia stradale, entro i quali le infrastrutture viarie, gli spazi di sosta, i raccordi stradali e gli ulteriori spazi di pertinenza, troveranno puntuale collocazione allorquando verranno definiti i progetti esecutivi, nel rispetto delle normative di settore.

In generale, gli interventi devono essere finalizzati al razionale utilizzo della risorsa territorio, garantire il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante nel rispetto delle peculiarità architettoniche e di veduta eventualmente esistenti.

Le infrastrutture devono relazionarsi con l'edificato esistente attraverso opere di mitigazione ambientale ed acustica. Deve inoltre essere garantita la continuità dei vettori irrigui eventualmente intercettati e devono trovare idonea collocazione corridoi finalizzati al passaggio della piccola fauna.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti e le relative pertinenze posti all'interno dei Corridoi di salvaguardia stradale, gli stessi possono essere assoggettati solo ad interventi di **MO**, **MS**, **Rc** ed **Re**, qualora puntualmente indicati dagli elaborati grafici in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

Per gli edifici parzialmente e/o integralmente ricadenti all'interno degli ambiti individuati come **Corridoi di salvaguardia stradale (Css)**, è ammessa la possibilità di demolire e recuperare le volumetrie esistenti, trasferendole all'interno del lotto di pertinenza di cui all'art.7.3.1, purché non ricomprese in aree assoggettate a vincoli; tali interventi possono avvenire in ampliamento di eventuali edifici esistenti e/o su aree libere, previa valutazione favorevole della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.

Qualora le previsioni viabilistiche interessino servizi e/o attrezzature pubbliche, fino alla definizione del progetto esecutivo di tali opere infrastrutturali, prevalgono le disposizioni contenute negli elaborati cartografici e nelle Norme del Piano dei Servizi.

#### **ART. 57.2 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI**

##### **ART. 57.2.1 - SPAZI VERDI ANNESSI ALLA RETE DELLA VIABILITÀ**

Negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 e 1:5.000 il Piano delle Regole individua le fasce verdi di pertinenza della viabilità, sia interne che ad essa adiacenti, indicandoli come **Verde di pertinenza della viabilità (Vv)**. In tali spazi gli interventi consentiti sono finalizzati al miglioramento della percezione ambientale delle infrastrutture, ad opere di arredo urbano e ad opere di mitigazione acustica effettuate con criteri di bio-sostenibilità e l'utilizzo di materiali vegetazionali.

#### **ART. 57.2.2 - PIAZZE, AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE E SPAZI PER LA SOSTA**

Negli elaborati cartografici in scala 1:2.000 e 1:5.000 del Piano delle Regole vengono individuati, in coerenza con il Piano dei Servizi, **gli** seguenti elementi infrastrutturali di seguito elencati e descritti.

Nei parcheggi e nelle piazze ed aree pavimentate la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente (alberi d'alto fusto), deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Detti spazi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia, come previsto dall'art. 18.9 delle Norme del Piano dei Servizi.

In relazione a tali spazi, ~~in particolare~~ **con** riferimento alla definizione degli interventi consentiti, delle funzioni **escluse** ~~ammesse~~ e delle specifiche prescrizioni, si demanda integralmente all'art. 18.11 delle Norme del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto di seguito previsto.

I parcheggi in superficie (P1) devono essere collocati nelle apposite aree individuate negli elaborati cartografici redatti in scala 1:2.000 e 1:5.000 del Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Tali parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi, qualora adeguatamente attrezzati. La sistemazione di un parcheggio in superficie deve essere reversibile, deve cioè essere tale da poter essere destinata ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

I parcheggi in superficie possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia, nonché utilizzati per la soste dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati, secondo quanto previsto dalle Norme del Piano dei Servizi.

## **TRASPORTO PUBBLICO**

### **ART. 58 - ARTICOLAZIONE DEL TRASPORTO PUBBLICO (TP)**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 e 1:5.000 del Piano delle Regole, sono individuati gli elementi del trasporto pubblico su ferro e su gomma esistenti, in corso di realizzazione e di previsione ed i principali nodi e punti di interscambio.

### **ART. 59 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE RETI ED ELEMENTI DEL TRASPORTO PUBBLICO**

Negli articoli che seguono vengono indicate alcune prescrizioni specifiche relative alle reti ed agli elementi del trasporto pubblico; per tutto quanto non previsto in questa sede, si fa espresso rimando alle disposizioni normative regolanti la materia.

#### **ART. 59.1 - RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO SU FERRO**

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole individuano gli elementi della rete del trasporto pubblico su ferro ("*TP1 - Rete ferroviaria*" e "*TP2 - Rete tramviaria*", "*TP3 - Funicolari, risalite e collegamenti optometrici*"), nonché i nodi e punti di interscambio come di seguito definiti.

##### **ART. 59.1.1 - RETE FERRO-TRAMVIARIA ESISTENTE**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 del Piano delle Regole sono rappresentate le infrastrutture e **la** rete ferro-tramviaria esistente con le relative fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto sono quelle previste dal DPR 731 in data 11 luglio 1980 e s.m.i.

Le aree destinate alla rete ferro-tramviaria sono destinate agli impianti e servizi ferroviari e sono assoggettate al vincolo di in edificabilità assoluta, salvo per le costruzioni strettamente attinenti alle specifiche esigenze del servizio ai sensi dell'art. 25 della legge 17.5.1985 n. 210 e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16.11.1977. E' in ogni caso ammessa la realizzazione di impianti tecnici anche in fascia di rispetto ai sensi del DPR 731/1980 e s.m.i.

#### **ART. 59.1.2 - RETE FERROTRAMVIARIA DI PREVISIONE**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 del Piano delle Regole sono rappresentate le infrastrutture e reti ferro-tramviaria di progetto con tracciati indicativi, le cui geometrie e forme dovranno essere correlate in fase di attuazione con l'effettivo andamento delle proprietà catastali e/o con eventuali condizioni fisiche e caratteristiche morfologiche dei suoli riscontrabili in loco.

Non essendovi ancora un progetto esecutivo e di dettaglio di dette infrastrutture, il Piano delle Regole individua degli ambiti definiti di **Corridoi di salvaguardia ferro-tramviaria (Csf)**, entro i quali le infrastrutture e gli spazi di pertinenza troveranno puntuale definizione e collocazione allorquando verranno elaborati i progetti esecutivi, nel rispetto delle normative di settore.

In generale, gli interventi devono essere finalizzati al razionale utilizzo della risorsa territorio, garantire il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante nel rispetto delle peculiarità architettoniche e di veduta eventualmente esistenti.

Le infrastrutture devono relazionarsi con l'edificato esistente attraverso opere di mitigazione ambientale ed acustica. Deve inoltre essere garantita la continuità dei vettori irrigui eventualmente intercettati e dovranno trovare idonea collocazione corridoi finalizzati al passaggio della piccola fauna. Per quanto riguarda gli edifici esistenti posti all'interno dei corridoi di salvaguardia, gli stessi possono essere assoggettati solo ad interventi di **MO, MS, Rc** ed **Re**, qualora puntualmente indicati dagli elaborati grafici in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

#### **ART. 59.2 - ELEMENTI, PERCORSI E CONNESSIONI**

##### **ART. 59.2.1 - FUNICOLARI, RISALITE E COLLEGAMENTI OPTOMETRICI**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 del Piano delle Regole sono rappresentati i tracciati delle funicolari, risalite e collegamenti optometrici esistenti e di progetto.

Per quanto riguarda i tracciati di nuova previsione, gli stessi risultano riportati in modo indicativo, in quanto le loro geometrie e forme devono essere definite in fase di attuazione e correlate con l'effettivo andamento delle proprietà catastali e/o con eventuali condizioni fisiche e caratteristiche morfologiche dei suoli riscontrabili in loco.

In generale, gli interventi devono essere finalizzati al razionale utilizzo della risorsa territorio, garantendo il miglior inserimento ambientale e paesaggistico, in relazione agli elementi del paesaggio e nel rispetto delle peculiarità architettoniche e di veduta eventualmente esistenti.

Le infrastrutture devono relazionarsi con l'edificato esistente mediante opere di mitigazione ambientale ed acustica.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti posti su area di sedime di previsione, gli stessi possono essere assoggettati solo ad interventi di **MO, MS, Rc** ed **Re**, qualora puntualmente indicati dagli elaborati grafici in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

##### **ART. 59.2.2 - STAZIONI E FERMATE**

Negli elaborati cartografici 1:2.000 del Piano delle Regole sono rappresentati i nodi e punti di interscambio, corrispondenti alle stazioni e fermate esistenti (treno, autobus e tram), nonché a quelle in corso di realizzazione e a quelle di previsione.

In relazione a tali spazi, ~~in particolare~~ **con** riferimento alla definizione degli interventi consentiti, delle funzioni ~~ammesse~~ **escluse** e delle specifiche prescrizioni, si demanda integralmente all'art. 18.11.3 delle Norme del Piano dei Servizi.

## **MOBILITÀ CICLOPEDONALE**

### **ART. 60 - ARTICOLAZIONE DELLA RETE**

Per quanto riguarda l'indicazione cartografica delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e ciclopedonali, si rimanda all'elaborato cartografico *"PS4 - Il sistema della mobilità sostenibile"* del Piano dei Servizi, nel quale sono riportati i tracciati indicativi della rete esistente e di quella di progetto di primo e di secondo livello (legata al progetto della Cintura Verde e alle trasformazioni previste dal Documento di Piano), la cui esatta definizione verrà specificata dal progetto esecutivo, restando vincolanti i recapiti delle zone da collegare, come **stabilito nell'art. 18.11.4 dell'elaborato "PS0b - Apparato normativo" del Piano dei Servizi.**

~~Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, si deve perseguire il piu' possibile il ripristino degli antichi tracciati.~~

### **ART. 60.1 - NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE**

~~Per quanto riguarda le modalità esecutive, l'individuazione dei recapiti e le specifiche prescrizioni, si rimanda ai contenuti dell'elaborato cartografico *"PS4 - Il sistema della mobilità sostenibile"* e alle disposizioni contenute nell'art.18.11.4 delle Norme del Piano dei Servizi.~~

## TITOLO VII - VINCOLI, TUTELE E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### ART. 61 - VINCOLI E TUTELE DEL PGT

Nel presente Titolo sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT.

Tali vincoli sono riportati sugli elaborati cartografici del Piano delle Regole denominati “PR8a - Vincoli e tutele: inquadramento nord” e “PR8b - Vincoli e tutele: inquadramento sud”, redatti in scala 1: 5.000, con riferimento al vincolo o alla tutela e negli elaborati cartografici degli Studi di Settore allegati al PGT, a cui si rimanda per le specifiche disposizioni e prescrizioni.

Le perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege, individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole “PR8a - Vincoli e tutele: inquadramento nord” e “PR8b - Vincoli e tutele: inquadramento sud”, hanno carattere indicativo. Per la loro esatta definizione si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso.

Per gli eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati in tali elaborati, tali vincoli e tutele sono comunque vigenti e prescrittivi ~~siane~~ in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente.

I vincoli e le tutele individuati sono distinti fondamentalmente in tre categorie:

- **vincoli relativi a beni culturali, ambientali, storico-monumentali e archeologici** derivanti dalla legislazione nazionale, ~~in particolare~~ **con** riferimento al D.Lgs. 42/2004, tra cui, in particolare, i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti; al fine di una esatta individuazione cartografica, documentale e ricognitiva di tali vincoli, si rimanda agli elaborati cartografici del Piano delle Regole (“PR8a - Vincoli e tutele: inquadramento nord” e “PR8b - Vincoli e tutele: inquadramento sud”) e agli elaborati costitutivi dell'Allegato 2 - “Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici (IBCAA)”;
- **ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale** derivanti da specifiche normative (Parco Regionale dei Colli di Bergamo, vincolo ambientale ex L.431/85 e vincolo idrogeologico);
- **vincoli antropici e infrastrutturali** specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (aeroporti, trasporti su ferro, rete stradale), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).

Nei seguenti articoli vengono indicate le norme regolanti la terza delle tre categorie suddette; per le altre si demanda alla specifica normativa vigente.

#### ART. 61.1 - NORME PARTICOLARI RELATIVE AI VINCOLI E ALLE TUTELE

##### ART. 61.1.1 - VINCOLO AEROPORTUALE

Gli elaborati cartografici “PR8 - Vincoli e tutele (fogli a e b)” individuano graficamente il vincolo aeroportuale derivante dall'applicazione della normativa vigente, in specie dal D. Lgs. 9/2005 “Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione” e dal D. Lgs. 151/2006 “Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo n. 96 del 9 maggio 2005 recante Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006”, nonché dal “Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti” (edizione 2 del 21/10/2003) e relativi emendamenti n. 4 (attuazione art. 707 del Codice della Navigazione aerea) e n. 5.

Tali norme determinano vincoli di tipo urbanistico che influiscono sulle altezze degli eventuali ostacoli posti nell'intorno aeroportuale, all'interno degli ambiti individuati in cartografia, nel caso di interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti, ivi compresi gli interventi di installazione di reti o impianti.

Il vincolo aeroportuale interessa gli ambiti soggetti alle limitazioni relative alle altezze degli edifici, coincidenti con le aree di proiezione al suolo dei contorni esterni delle superfici di decollo e di avvicinamento, derivanti dalla carta degli ostacoli di aerodromo tipo B redatta dall'I.C.A.O. (Organizzazione Internazionale dell'Aviazione Civile).

Tali limitazioni sono individuate all'interno di differenti superfici, ovvero: superficie conica, piano orizzontale, coni di atterraggio e decollo, superfici con pendenze di piano.

Ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia è fatto divieto assoluto di edificare qualunque tipo di manufatto in tali zone che sia in contrasto con le norme e le indicazioni vigenti in materia, salvo ottenimento di specifiche autorizzazioni da parte degli organismi preposti alla tutela del vincolo.

Ai sensi della norma vigente, le trasformazioni del territorio e gli interventi devono inoltre attenersi alle indicazioni del Piano dei Rischio Aeroportuale ed alle prescrizioni relative alle aree di tutela, così come individuate a seguito di validazione da parte dell'Ente preposto, nonché la norma relativa alla caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (D.M. 31/10/1997 "*Metodologia di misura del rumore aeroportuale*"), che integrano la presente cartografia e le norme del Piano delle Regole nelle specifiche prescrizioni di dettaglio.

Nella fase di elaborazione del PGT, il piano si è avvalso dello Studio di Valutazione del Rischio Aeroportuale, ai sensi della D. G. R. 1566 del 22.12.2005, che è stato assunto come documento indicativo e di indirizzo alle scelte urbanistiche e progettuali.

#### **ART. 61.1.2 - VINCOLO DI RISPETTO FERRO-TRAMVIARIO**

Le fasce di rispetto ferro-tramviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento.

In tali zone sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: opere stradali e ferroviarie (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi impianti.

Le fasce di rispetto ferro-tramviario sono quelle previste dal DPR 753 in data 11 luglio 1980 e sono riportate graficamente negli elaborati cartografici di PGT.

#### **ART. 61.1.3 - VINCOLO DI RISPETTO STRADALE**

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e sono individuate graficamente negli elaborati di PGT. Per l'ambito esterno al perimetro del centro abitato, individuato sulle tavole PR8a e PR8b, le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto nel presente articolo, il centro abitato, di cui all'art.4 del Codice della Strada, coincide con il centro abitato come descritto e specificato all'art.19.1 delle presenti norme.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo solo consentite le recinzioni, in conformità alle norme del Codice della

Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e dal DPR 16 dicembre 1992 n. 495. Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono consentite unicamente le opere di **MO, MS, Re, Rc,**

**RI2-e-d.**

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

**ART. 61.1.4 - VINCOLO RELATIVO AGLI ELETTRODOTTI**

Individua un ambito all'interno del quale - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge Quadro Nazionale n°36 del 22/02/2001: *"Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*; dal D.P.C.M 08/07/2003: *"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 100kHz e 300 GHz"*; nonché dal D.P.C.M 08/07/2003: *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti"*.

Le nuove costruzioni devono essere edificate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente.

Le fasce di vincolo indicate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole prescrivono le linee limite di arretramento per gli elettrodotti esistenti.

**ART. 61.1.5 - VINCOLO RELATIVO AL DEPURATORE**

Ai sensi di quanto previsto D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 è vietato ogni tipo di edificazione in una fascia di 100 ml dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione. A tale divieto è possibile derogare solo relativamente a manufatti ed opere funzionali all'impianto di depurazione stesso.

Nel caso di interventi di adeguamento o ampliamento degli impianti di depurazione esistenti, è fatto obbligo di adottare idonei accorgimenti sostitutivi (quali, ad esempio, barriere di alberi, pannelli di sbarramento, o, al limite, ricovero degli impianti in locali chiusi) qualora non si potesse rispettare la distanza minima prevista al comma precedente.

**ART. 61.1.6 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE**

In questi ambiti - individuati graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole - come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265 e s.m.i.; L. 04.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285), nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, è vietata qualsiasi nuova costruzione, che non sia funzionale alle attività cimiteriali.

Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto.

Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia.

~~Non è ammesso l'aumento del Cu.~~

#### **ART. 61.1.7 - VINCOLO DI RISPETTO IDRAULICO**

Sono zone destinate alla regimazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle opere di attraversamento, nonché al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea.

In tali zone si applica~~no~~, oltre a quanto previsto dal RD n.523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti, ~~altresì~~ le disposizioni di cui allo Studio di Settore "Aspetti geologici, idrogeologici e sismici" allegato al PGT, avente valore prescrittivo per quanto attiene la regolamentazione dei corpi idrici.

~~La definizione e l'aggiornamento dei corpi idrici appartenenti al reticolo idrico è stata effettuata secondo le direttive di cui alla D.G.R. n. IX/4287 del 25/10/2012 e s.m.i. introdotte con D.G.R. X/2591 del 31/10/2014 e D.G.R.L. X/4229 del 23/10/2015 ed approvata dall'Ufficio Tecnico della Regione Lombardia.~~

~~Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, nonché per la verifica di ammissibilità delle attività all'interno delle fasce di rispetto, si fa integrale rinvio alle specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nell'allegato 3 "Documento di Polizia Idraulica (DPI)" del Piano delle Regole, nonché agli elaborati dello Studio geologico, idrogeologico e sismico, con particolare riferimento all'elaborato cartografico "SG12 - Vincoli idrogeologici".~~

~~In particolare nelle fasce di rispetto fluviale non sono ammessi: depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.); attività pubblicitaria sia segnaletica che cartellonistica se non indirizzata a particolari usi scientifici, naturalistici, o didattici; asportazione o danneggiamento di piante e fiori; se non relativi ad opere di manutenzione del corso d'acqua; costruzioni di opere edilizie di qualsiasi genere e di recinzioni fatto salvo quanto previsto dal PTPR nelle zone comprese nel perimetro del Parco dei Colli; effettuazione di scarichi di liquidi non in conformità con la legge; insediamento di depositi, anche temporanei, di qualsiasi materiale.~~

~~Gli elaborati cartografici e le norme del Piano delle Regole fanno riferimento agli studi geologici, idrogeologici e sismici allegati al PGT, nonché all'allegato 3 "Documento di Polizia Idraulica (DPI)" del Piano delle Regole. in particolare, per quanto riguarda lo studio del Reticolo Idrico Minore (ai sensi della D.G.R.L. 25.01.2002 n. 7/7868 e D.G.R.L. 01.08.2003 n. 7/13950) e alle "Norme tecniche di attuazione relative al reticolo idrico minore e consortile" allegate allo studio per il riconoscimento del reticolo idrico minore redatto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca in collaborazione con lo Studio EST.~~

~~Di conseguenza il Piano delle Regole contiene come parti integranti i documenti di sintesi, valutazione, proposta e normativi, nonché gli elaborati cartografici in essi contenuti e/o allegati, in quanto tali materiali contribuiscono alla definizione della specifica normativa d'uso del territorio.~~

#### **ART. 61.1.8 - AREE PERCORSE DAL FUOCO**

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e

dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

#### **ART. 61.1.9 - AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI BONIFICA**

Il Piano delle Regole individua nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" le aree oggetto di specifico procedimento di bonifica, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 251 del Decreto Legislativo 152/2006, secondo la seguente articolazione:

1. siti su cui è stata effettuata la Valutazione di Rischio sito specifica e per i quali è stato valutato e approvato con decreto dirigenziale dell'Autorità Competente uno specifico progetto di bonifica o di messa in sicurezza.

L'analisi di rischio sanitario-ambientale valuta i rischi per la salute umana connessi alla presenza di inquinanti nelle matrici ambientali per uno specifico progetto di trasformazione, nonché per uno specifico uso del suolo: pertanto qualsiasi modifica al progetto di trasformazione valutato e approvato in sede di conferenza per il procedimento di bonifica ambientale comporta una rivalutazione del rischio e la riapertura del procedimento di bonifica o di messa in sicurezza, come meglio specificato al punto 3b dell'Allegato 1 alla DGR VIII/11348 del 10 febbraio 2010 "Indicazioni per l'Aggiornamento dei certificati urbanistici";

2. siti su cui è stata effettuata una valutazione dello stato qualitativo dei suoli e gli esiti delle determinazioni analitiche risultano conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 - Colonna B dell'Allegato 5 degli allegati alla Parte Quarta del D.Lgs.152/2006, per le destinazioni commerciale e industriale ma non alla colonna A per le destinazioni verde pubblico e residenziale.

In caso di modifica della destinazione d'uso che implichi limiti più restrittivi, vi è l'obbligo di verificare la necessità di bonifica del sito in questione; in quest'ultimo caso, si dovrà tenere conto del superamento accertato dei limiti della Tabella 1 - Colonna A dell'Allegato 5 degli allegati alla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006, ai fini della gestione dei materiali derivanti dai successivi scavi in sito.

**ART. 62 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (AI SENSI DEL D. M. 1444/68)**

Il Piano delle Regole individua nello specifico elaborato cartografico “PR9 - Zone territoriali omogenee (ai sensi del D.M. 1444/68)” le zone omogenee di cui all'ex Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ai soli fini di dare applicazione a quelle norme tuttora vigenti che richiamano detta classificazione.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i., agli atti costituenti il PGT non si applicano le disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

Le zone omogenee sono classificate come segue:

**Zone A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

**Zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

**Zone C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di densità di cui alla precedente lettera B);

**Zone D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;

**Zone E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli

**Zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale

Tale individuazione è prescrittiva al di fuori dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione (AT), mentre all'interno degli stessi l'attribuzione verrà definita in sede di pianificazione attuativa, senza costituire variazione urbanistica.

## TITOLO VIII - MONITORAGGIO E VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

### ART. 63 - MONITORAGGIO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONI E VALUTAZIONE DEI RELATIVI IMPATTI URBANISTICO-AMBIENTALI

La verifica degli esiti dei processi di trasformazione avviati e realizzati sul territorio comunale verrà effettuata sotto il profilo dell'impatto ambientale, delle infrastrutture e dei servizi, con periodicità triennale per un arco temporale continuativo pari alla durata del PGT mediante una dettagliata relazione degli Uffici del Piano al Consiglio Comunale.

La verifica degli esiti attuativi in materia commerciale, di cui alle disposizioni dell'art. 17.bis - *disciplina per l'insediamento di medie strutture di vendita*, dovrà essere effettuata attraverso specifico piano di monitoraggio; tale piano dovrà riguardare tutte le attività commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq (*MSV di 2° livello*) e sarà finalizzato a verificare il numero, la consistenza dimensionale delle medie strutture di vendita autorizzate e le misure compensative adottate. Il piano di monitoraggio dovrà essere elaborato con periodicità biennale mediante relazione tecnica-informativa da sottoporre al Consiglio Comunale in coerenza con gli scenari di riferimento contenuti nel capitolo 9.8 del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

***Allegato***

***“Interventi Nuova edificazione a volumetria definita (Ne) e relative Schede tecniche”***

***a – Elenco interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)***

***b – Schede tecniche***



## ~~a –Elenco interventi Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)~~

~~Sono di seguito elencati gli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita, contraddistinti dal codice Ne negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, per i quali vengono indicati i criteri prescrittivi specifici riguardanti le modalità di attuazione: i criteri prescrittivi specifici prevalgono sulle indicazioni, sui parametri urbanistici e ambientali e sulle destinazioni d'uso ammesse individuati nelle Norme del Piano delle Regole per ogni tipologia di tessuto all'interno della quale tali interventi si localizzano. Tali interventi sono regolamentati, oltre che dal presente articolo, anche dagli art. 10.1.9. delle presenti norme e sono indicati con un perimetro e un codice (Ne), seguito da un numero progressivo. Quando tale codice è contraddistinto da un segno grafico (\*) gli interventi di nuova edificazione rimandano per prescrizioni, criteri progettuali e indicazioni funzionali ad apposite Schede, allegate al presente documento e costituenti parte integrante degli elaborati del Piano delle Regole. Tali interventi includono le seguenti casistiche:~~

- ~~— edifici di nuova costruzione su lotti liberi da edificazione;~~
- ~~— interventi di nuova edificazione su parti libere (pertinenze, aree verdi, aree non edificate) di lotti già edificati, che si presentano come ampliamenti delle volumetrie esistenti, pur costituendo unità edilizie indipendenti;~~
- ~~— interventi di ampliamento (a) di edifici esistenti ricadenti sui relativi lotti di pertinenza (pertinenze, aree verdi, aree non edificate) che si presentano come ampliamenti delle volumetrie esistenti in aderenza e/o ad esse connessi, ivi compresi casi di realizzazione dei nuovi volumi in elevazione rispetto a quelli esistenti;~~
- ~~— interventi su lotti edificati per i quali la realizzazione del volume assegnato risulta condizionata alla demolizione di tutti e/o parte degli edifici preesistenti e la bonifica integrale dell'area individuata dal perimetro della Ne.~~

~~Allo scopo di migliorare la fruibilità dei percorsi ciclopedonali e di incentivare la mobilità ciclopedonale, in coerenza con le Norme del Piano dei Servizi, per l'esecuzione dei interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne), valgono le disposizioni di cui all'art. 18.11.4 delle norme del Piano dei Servizi. Le prescrizioni relative ai volumi costituiscono dei massimi non superabili. Qualora nello schema delle indicazioni progettuali contenuto nella Scheda dell'intervento di nuova edificazione venga indicato un "orientamento indicativo" vengono ammesse in sede esecutiva soluzioni alternative al principio insediativo indicato, a condizione che vengano garantite le quantità di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prescritte nella sezione dei parametri urbanistico-ecologici.~~

~~I progetti esecutivi e gli eventuali Piani Attuativi dovranno rispettare, nei casi previsti, i limiti massimi di densità edilizia stabiliti dalle normative vigenti per le Zone Territoriali Omogenee (D.M. 1444/68).~~

~~La realizzazione di piani interrati è ammissibile purché sia rispettata la quota di superficie permeabile prevista dalle norme di carattere regolamentare e purché venga presentata adeguata documentazione comprovante la compatibilità con la situazione idrogeologica del terreno interessato dall'intervento.~~

~~Le Schede degli interventi di Ne, allegate al presente documento, costituiscono parte integrante delle Norme del Piano delle Regole: i criteri e le indicazioni in esse contenute sono pertanto prescrittive e vincolanti relativamente ai contenuti dei parametri urbanistico-ecologici, alle aree e prestazioni pubbliche e di uso pubblico, alle destinazioni d'uso ammesse, alle prescrizioni e ai criteri prestazionali, compresi quelli riportati nelle note. Le indicazioni progettuali sono individuate nelle Schede attraverso~~

schemi ideogrammatici, che costituiscono elementi prescrittivi e vincolanti per i criteri e gli indirizzi in essi contenuti (in particolare rispetto alla localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, delle zone verdi con valore ecologico e a quella degli eventuali aree e servizi pubblici richiesti), ma non conformativi nelle geometrie disegnate e nelle relative dimensioni, in quanto riferiti ad una forma rappresentazione grafica, volutamente sintetica, simbolica e non in scala.

Le Schede riportano inoltre la localizzazione dell'area oggetto di intervento di nuova edificazione, attraverso uno stralcio dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole (scala 1: 2.000), un estratto catastale con individuazione grafica del perimetro e dell'area dell'intervento di Ne (scala 1: 2.000) e indicazione del foglio e della particella catastale e riportano in calce una serie di note contenenti eventuali ulteriori specifiche progettuali e prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle riportate nella sezione dedicata alla definizione dei parametri urbanistico-ecologici e alla individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali.

L'elenco riportato nelle pagine seguenti viene rappresentato sottoforma di tabella, nelle cui colonne vengono individuati i seguenti campi: numero progressivo degli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne), numero del foglio dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico, localizzazione (quartiere e via), Sistema di appartenenza (**Ins** - Insediativo), Ambito di riferimento (**CT** - Citta' in Trasformazione), parametri urbanistici assegnati, tra cui Volume (**V**) espresso in mc, Superficie lorda di pavimento (**Slp**) espressa in mq, Altezza massima (**H**) espressa in piani o in metri, destinazioni d'uso ammesse (**F**), prescrizioni aggiuntive (**NOTE**), tra cui l'eventuale obbligo di presentazione di Piano Attuativo, specifiche indicazioni progettuali, tipologie di servizi pubblici, attrezzature di interesse pubblico o/o opere da realizzare a carico dell'intervento, criteri di coerenza da rispettare, ecc.

Per quanto riguarda il rapporto di copertura (**RC**), di cui all'art. 8.1.7 delle presenti norme, la soluzione progettuale dovrà attenersi al parametro previsto nei tessuti adiacenti l'area di intervento. In presenza di una pluralità di tessuti con parametri diversi, l'intervento dovrà coerenziarsi con il parametro relativo al tessuto assimilabile per destinazione d'uso ammesse e tipologie edilizie prevalenti, demandando la valutazione di compatibilità edilizio-urbanistica al parere della Commissione Edilizia o della Commissione Urbanistica o della Commissione Paesaggio, in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio, al fine di rendere attuabile l'intervento secondo le prescrizioni di cui all'elenco degli Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita riportato nelle pagine seguenti.

N_N	n. FO FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V-(mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_1*	27	SAN TOMASO	Finazzi	Ins	CT	12.500 mc	3 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	SCHEDA
Ne_2	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	5.460 mc	4 piani	R	La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento o alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. Il progetto urbanistico e architettonico deve dimostrare una adeguata coerenza, sia edilizia che architettonica, con l'intorno urbano
Ne_3	23	CENTRO	vicolo Bancalegno	Ins	CT	100 mc	L'altezza del nuovo manufatto deve essere contenuta e allineata nei limiti dell'edificazione esistente.	R	I caratteri architettonici dovranno rispettare rigorosamente l'impianto architettonico dell'edificio
Ne_4	33	CARNOVALI	Maestri del Lavoro	Ins	CT	750 mc	7,5 m	R	-
Ne_5*	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	12.000 mc	4 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4/P2/ P3	SCHEDA
Ne_7	8	VALTESSE	Fratelli Agazzi	Ins	CT	900 mc	2 piani	R	La volumetria assegnata si intende al netto dell'edificio esistente
Ne_8	24	BORGHO PALAZZO	Ghislandi	Ins	CT	16.000 mc	5 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	<b>OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO</b>  Obbligo di reperire le aree a standard destinate a parcheggi pubblici con la possibilità di localizzare una parte anche in superficie all'interno degli spazi verdi pertinenziali.  Sono escluse attività commerciali con superficie di vendita > di 400 mq.
Ne_9*	32	VILLAGGIO DEGLI SPOSI	Martin Luther King	Ins	CT	4.500 mc	4 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	SCHEDA
Ne_10*	32	VILLAGGIO DEGLI SPOSI	Fra' Celestino	Ins	CT	40.000 mc	3 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	SCHEDA
Ne_11*	25	GELADINA	Monte Giene	Ins	CT	13.000 mc	7,5 m	P1/P2/ P3	SCHEDA
Ne_12*	18	VALTESSE	Sperchia	Ins	CT	10.000 mc	3 piani	R	SCHEDA
Ne_13*	18	VALTESSE	Berlendis	Ins	CT	8.000 mc	3 piani	R	SCHEDA
Ne_14*	25	GELADINA	Monte Alben	Ins	CT	5.000 mc	3 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	SCHEDA
Ne_15*	14	REDONA	Marzanica	Ins	CT	1.500 mc	2 piani	R	SCHEDA
Ne_16*	19	REDONA	Bianzana	Ins	CT	1.800 mc	2 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4/C2a	SCHEDA
Ne_17*	19	REDONA	Bianzana	Ins	CT	1.200 mc	2 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4/C2a	SCHEDA
Ne_18*	33	CAMPAGNOLA	Crema	Ins	CT	15.000 mc	4 piani	R/Ta1/ Ta2/ Tr2/C4	SCHEDA
Ne_19*	29	BOCCALEONE	Piccinelli	Ins	CT	7.000 mc	4 piani	R/Ta1/ Ta2/ Tr2/C4	SCHEDA
Ne_20*	13	MONTEROSSO	Circonv. Fabriciano	Ins	CT	Volume dell'edificio esistente (immobile lungo strada) da demolire	2 piani	R/Ta1/ Ta2/Tu1/ Tu2	SCHEDA

N_N	n.ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_21 <sup>z</sup>	32	GRUMELLO	Ai Campi Spini	Ins	CT	13.000 mc	8-piani	R/Tu1/ Tu2/ Tn/C1/ Rg	SCHEDA
Ne_22 <sup>z</sup>	32	VILLAGGIO DEGLI SPOSI	Carrara	Ins	CT	4.500 mc	3-piani	R/Ta1/ Ta2/ Tr2/C1	SCHEDA
Ne_23 <sup>z</sup>	26	LONGUELO	Circonv. Leucariano (S.S. Briantea)	Ins	CT	15.200 mc	3-piani	S1 (Re)/Tr2	SCHEDA
Ne_24	14	REDONA	Legnano	Ins	CT	7.500 mc	3-piani	R	-
Ne_25 <sup>z</sup>	32	VILLAGGIO DEGLI SPOSI	Martin Luther King	Ins	CT	5.000 mc	3-piani	Tr1/C1/ S1 (Re)	SCHEDA
Ne_26	38	COLOGNOLA	Per Azzano	Ins	CT	1.500 mc	1-piano	R	La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti (depositi, tettoie, locali ricovero mezzi, elementi rurali annessi ...):
Ne_27	23	SANTA LUCIA	Nulla, 29	Ins	CS	205 mq	1	R	Realizzazione di intervento di ampliamento a coronamento dell'edificio, con altezza massima pari a 1 piano dalla quota del lastrico solare, ai fini del mantenimento della unitarietà compositiva dell'edificio con gli altri due esistenti nel medesimo lotto di intervento (coincidente con il tessuto di appartenenza), in coerenza con il progetto originario
Ne_28	18	VALTESSE	Berlendis	Ins	CT	2.750 mc	7,5 m	R	-
Ne_29	20	REDONA	Martinella	Ins	CT	3.200 mc	4/7,5 m	A (A1)	Destinazione a funzione Agricola produttiva (A1).
Ne_30	25	CELADINA	Pizzo Seais	Ins	CT	6.930 mc	9,5 m	Ta1/Ta2/ C1	-
Ne_31 <sup>z</sup>	28	MALPENSATA	Zanica	Ins	CT	5.500 mc	9 m	R/Ta/Tu	SCHEDA
Ne_32	33	CARNOVALI	San Domenico	Ins	CT	1.500 mc	7, 5 m	R	La volumetria può essere realizzata con due edifici isolati distinti.
Ne_33	8	VALTESSE	Alcaini	Ins	CT	900 mc	2-piani	R	Da realizzarsi mediante unico o doppio edificio isolato.
Ne_34	24	BORGO PALAZZO	Maj	Ins	CT	6.480 mc	6-piani	R/C1	-
Ne_35	15	REDONA	Calvarola	Ins	CT	600 mc	2-piani	R	Obbligo di integrazione l'area libera lungo la via Calvarola con idonee piantumazioni.
Ne_36	24	BORGO PALAZZO	Rovelli	Ins	CT	2.000 mc	3-piani	R	Obbligo di realizzazione e cessione gratuita di aree destinate a parcheggi pubblici per una superficie pari al 25% della Slp.
Ne_37	24	BORGO PALAZZO	Pirevano	Ins	CT	12.000 mc	3-piani	R	La volumetria assegnata potrà essere suddivisa in tre unità immobiliari; l'adeguamento tecnologico dell'attività produttiva esistente è consentito nella misura massima del 10% della Slp.
Ne_38	28	MALPENSATA	Ceroli	Ins	CT	750 mc	3-piani	R	-
Ne_39	32	VILLAGGIO DEGLI SPOSI	S. Ambrogio-Carrara	Ins	CT	800 mc (in aggiunta al volume esistente)	2-piani	R/P2	Deve essere previsto l'accesso dalla via Carrara, nonché la realizzazione del relativo percorso pedonale in sicurezza. Relativamente all'edificio esistente, sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi solai, nel rispetto del volume e della sagoma esistenti
Ne_40	21	LONGUELO	Per Astino	Ins	CT	400 mc	2-piani	R	Il progetto deve garantire il corretto inserimento ambientale.
Ne_41	25	CELADINA	Castel Regina	Ins	CT	800 mc	2-piani	R	-

N_N	n. FO FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_42	14	REDONA	Radini Tedeschi	Ins	CT	1.850 mc	3 piani	R	-
Ne_43	25	CELADINA	Monte Giene	Ins	CT	14.800 mc	4 piani	R/Ta1/ Ta2/ Tr2/C4	<b>OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO</b>  In alternativa alla nuova edificazione sono ammessi interventi di ridestituzione funzionale e ristrutturazioni interne.  Dovranno comunque essere reperiti e/o monetizzati gli standard di pertinenza anche nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie.
Ne_44	43	VALVERDE	Ruggeri da Stabello	Ins	CT	1.700 mc	3 piani	R	-
Ne_45*	20	REDONA	Pizzo Coca	Ins	CT	5.000 mc	2 piani	R	La realizzabilità della volumetria assegnata alla Ne risulta condizionata alla presentazione di un PIANO ATTUATIVO o di un Permesso di Costruire convenzionato. L'intervento deve perseguire un impianto morfo- tipologico in armonia con i tessuti circostanti, eventualmente integrandosi anche con il progetto della confinante LUM1 ambito dell'ATA_34. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione, le aree pubbliche a standard da destinare parte a verde attrezzato e parte a parcheggio; per complessivi 13.000 mq, dovranno essere realizzati a carico dell'intervento e in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi. Il parcheggio deve essere realizzato con dispositivi che consentano di mantenere un indice di permeabilità pari al 50% della superficie.
Ne_46	30	CELADINA	Borgo Palazzo	Ins	CT	400 mq	1 piano	C2	Possibilità di sopralzo di 1 piano sull'edificio esistente.
Ne_47	23	GENTRO	Maffeis	Ins	CT	17.400 mc	5 piani	R	<b>OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO</b>  e obbligo di realizzazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in struttura a servizio delle funzioni insediate (Slp 1.500 mq)
Ne_48	43	VALTESSE	Pescaria	Ins	CT	3.000 mc	2 piani	R	La realizzabilità della volumetria assegnata alla Ne risulta inoltre condizionata alla realizzazione della strada di accesso al lotto a totale carico dell'intervento. La volumetria può essere realizzata con due edifici isolati distinti.
Ne_49	33	CAMPAGNOLA	Campagnola	Ins	CT	300 mc (in aggiunta al volume esistente)	1 piano	C4	La funzione commerciale ammessa (esercizio di vicinato) riguarda esclusivamente la destinazione a farmacia.
Ne_50	23	GENTRO	Partigiani	Ins	CT	2.800 mc	3 piani	R/Ta1/ Ta2/Tr2/ C4	-
Ne_51*	43	VALTESSE	Circovv. Fabriciano	Ins	CT	7.000 mc	3 piani	R/C1/ C2a	<b>SCHEDA</b>
Ne_52	48	VALTESSE	Baioni	Ins	CT	Volume degli edifici esistenti all'interno del perimetro della Ne + 720 mq di Slp x 3 m di altezza. La superficie coperta massima è pari a 1.250 mq + 170 mq di porticati.	10,40 m fatte salve le prescrizioni contenute nella nota a margine. Sono consentiti piani interrati e seminterrati.	Ta1e/ Tr1a/ Tr1e/ Tr2a/ Tr2b/ Tr2e	La nuova costruzione deve dimostrare il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico.  L'intervento è subordinato all'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 11 dell'art. 12 del prot. E0012659 del 12/02/07 e successive integrazioni a favore dell'Amministrazione Comunale e pertanto da attivarsi tramite permesso di costruire convenzionato.

N_N	n.ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_53	14	MONTEROSSO	Del Guerino	Ins	CT	pari al volume esistente	Pari all'esistente	R/Rs/ CS2	<b>OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO</b> Possibilità di demolizione con ricostruzione, confermando la volumetria esistente a destinazione a funzioni residenziali. Prestazioni pubbliche obbligatorie per l'intervento: quota pari al 10% a Residenza Sociale a canone calmierato (Rs2) e mantenimento e rifunionalizzazione dei servizi sportivi esistenti (CS2).
Ne_54	24	BORGO PALAZZO	Ghislandi	Ins	CT	2.400 mc	4 piani	Le funzioni ammesse sono quelle previste dall'art. 27.3 delle presenti Norme.	-
Ne_55	24	LONGUELO	Donini	Ins	CT	1.500 mc	2 piani	R	L'intervento deve dimostrare il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento è subordinato al convenzionamento con obbligo di cessione e realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale compreso nel perimetro dell'area di proprietà e riguardante il collegamento tra via Palaresco e il parco pubblico esistente, da realizzarsi verso il confine ovest con il comune di Curno. Il volume assegnato, pari a 1500 mc, potrà essere realizzato prevedendo la costruzione di due edifici, la cui definizione progettuale viene demandata alla fase attuativa. Il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato all'obbligo di costituzione di servitù reciproca di passo carrabile e pedonale per l'accesso da via Palaresco alla proprietà privata della Ne55 e alla confinante proprietà comunale.
Ne_56	24	BORGO PALAZZO	Berge Palazzo	Ins	CT	400 mq + 150 mq	1 piano (in sopraelevazione)	Ta/Tu	Ampliamento in sopraelevazione per la porzione d'angolo del fabbricato prospiciente la via Borgo Palazzo per 400 mq di Slp e connessa possibilità di ampliamento con soppalco interno della struttura esistente blecco esistente nella porzione retrostante del fabbricato per complessivi 150 mq.
Ne_57	32	GRUMELLO	Ai Campi Spini	Ins	CT	600 mq (produttivo) + 900 mq (terziario)	6,5 metri (produttivo) 5 piani (terziario)	P/ Ta/Tu	-
Ne_58	32	GRUMELLO	Ai Campi Spini	Ins	CT	600 mq (produttivo) + 900 mq (terziario)	6,5 metri (produttivo) 5 piani (terziario)	P/ Ta/Tu	-
Ne_59	18	VALTESSE	Cameroni	Ins	CT	vedi art. 28.2.7 delle presenti Norme		Re pari a 1/3 Sf	
Ne_60	24	BORGO PALAZZO	Vivaldi	Ins	CT	800 mc	-	R	L'intervento, in aggiunta al volume esistente, deve essere realizzato previa apposita convenzione con il Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico a carico dell'intervente e a disposizione anche del Centro Anziani "Villa delle Rose".
Ne_61	28	MALPENSATA	Luzzati	Ins	CT	2.040 mc	1 piano (in sopraelevazione)	R	-
Ne_63	43	VALTESSE	Baioni	Ins	CT	150 mq	1	R	Possibilità di sopralzo di un piano dell'edificio esistente per la realizzazione della Slp assegnata.
Ne_64	49	SANTA CATERINA	Volturno	Ins	CT	<b>OBBLIGO DI PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO</b> Tale piano deve prevedere le norme di dettaglio per la ricostruzione del corpo di fabbrica assoggettato a modalità di Ristrutturazione edilizia (R1): per tale immobile è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione, con obbligo di rifacimento dell'involucro esterno o di sue parti, al fine di un migliore inserimento ambientale, con altezza pari al rustico esistente o sud, nel rispetto delle tipologie architettoniche formali riconoscibili nella parte di fabbricato esistente, mediante recupero degli elementi decorativi in pietra conservati.			

N_N	n.ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_65	28	MALPENSATA	Fratelli Calvi	Ins	CT	8.100 mc	6	R	<b>OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b> L'intervento è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici n/o di uso pubblico in struttura a servizio della residenza o delle funzioni insediate (min. 100 posti auto)
Ne_66	38	COLOGNOLA	Strada consorziale delle Pezze	Ins	CT	4.500 mq	2	Tr1a/ Tr1c/Tr1f	E' ammessa la destinazione a funzioni ricettive connesse all'attività agricola esistente, prevedendo il collegamento ai percorsi ciclopedonali esistenti ed alla viabilità di servizio e realizzando spazi verdi di mitigazione mediante sistemi a verde di filtro.

### b - Schede Tecniche

Seguono le Schede tecniche delle Ne contraddistinte nell'elenco precedente attraverso apposito segno grafico (\*).

Ne\_1\*

via Finazzi

# Localizzazione

Quartiere San Tomaso

via Giovanni Maria Finazzi



Ne \*

SCHEDA

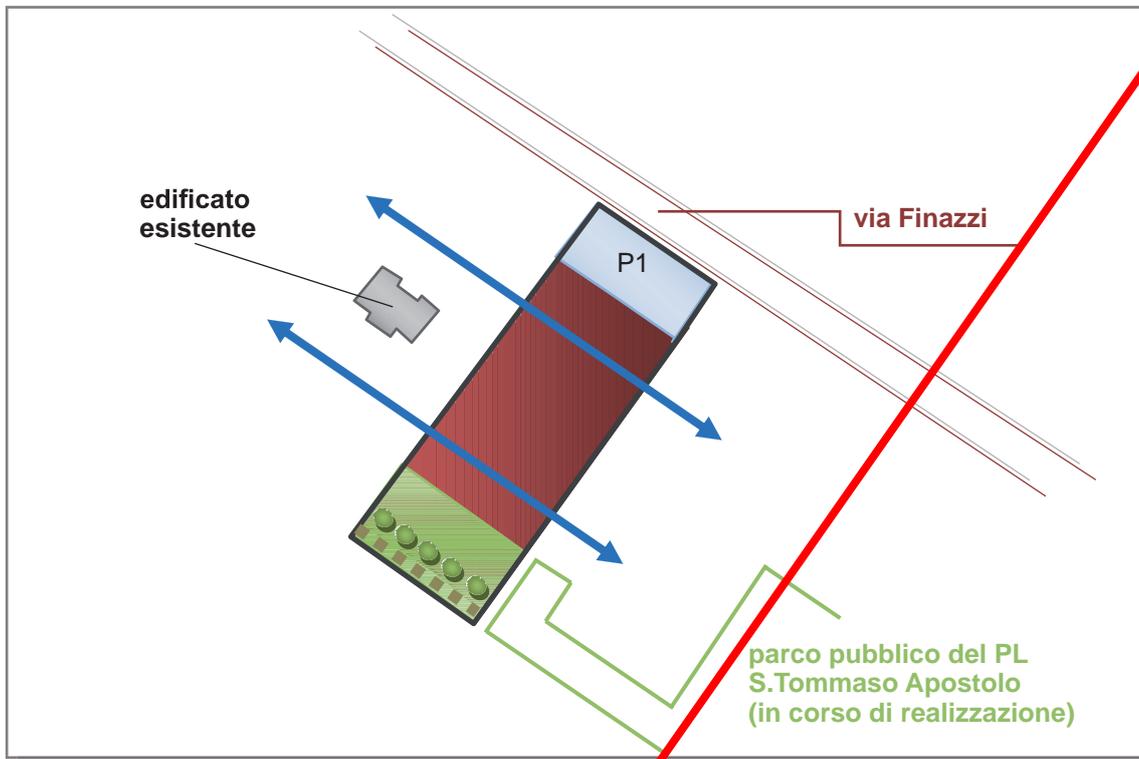


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 27 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 76 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V) = 12.500 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

### Servizi previsti

- Aree pubbliche a parcheggio (P1) = min 15% St
- Percorsi ciclopedonali (P4a)

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

- Funzioni residenziali (R) = max 100%
- Funzioni terziarie (Tr1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 25%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato) = max 25%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la focalizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti alla Ne sia di edifici di nuova realizzazione previsti all'interno di ambiti di trasformazione in corso di attuazione. Le aree destinate a parcheggi pubblici (P1), i collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

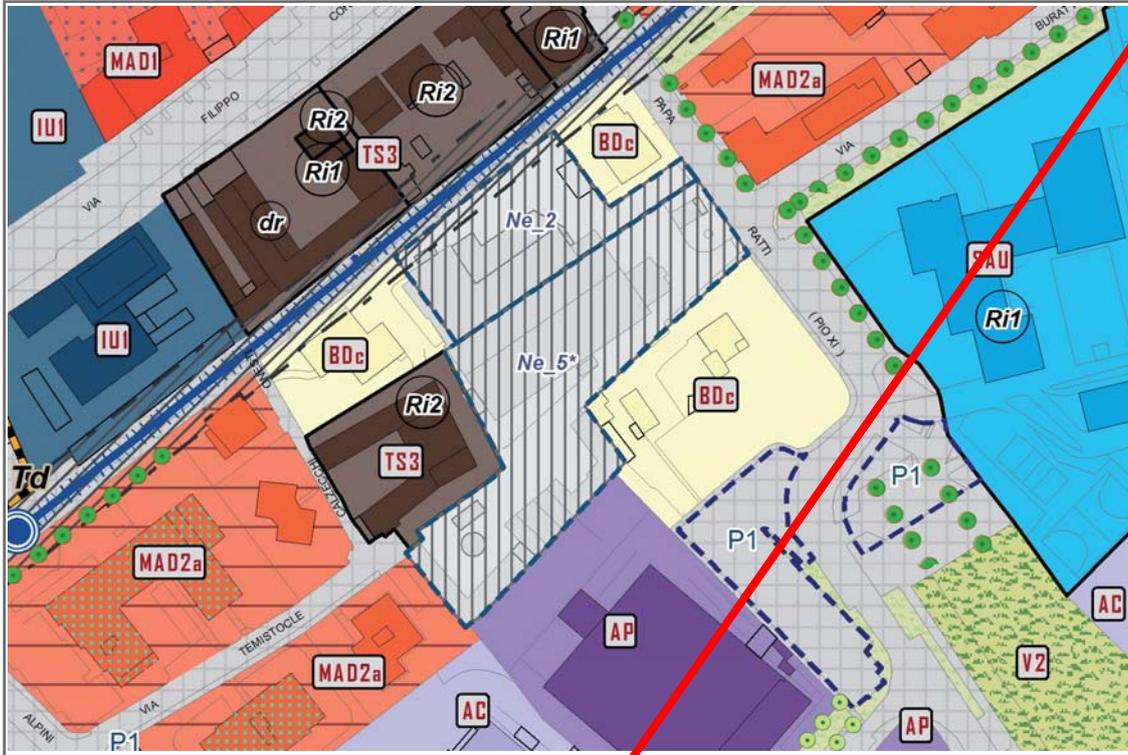
Ne\_5

via Papa Ratti

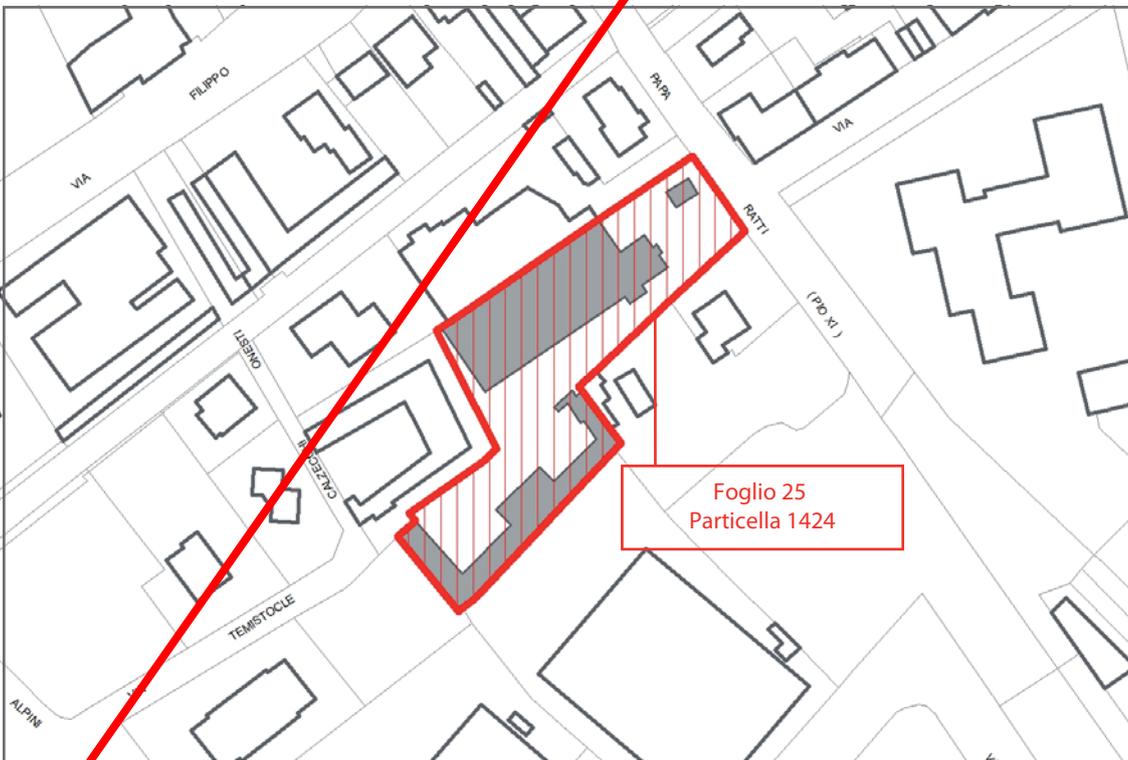
# Localizzazione

Quartiere Redona  
via Papa Ratti

Ne  
**5**  
\*  
SCHEDA

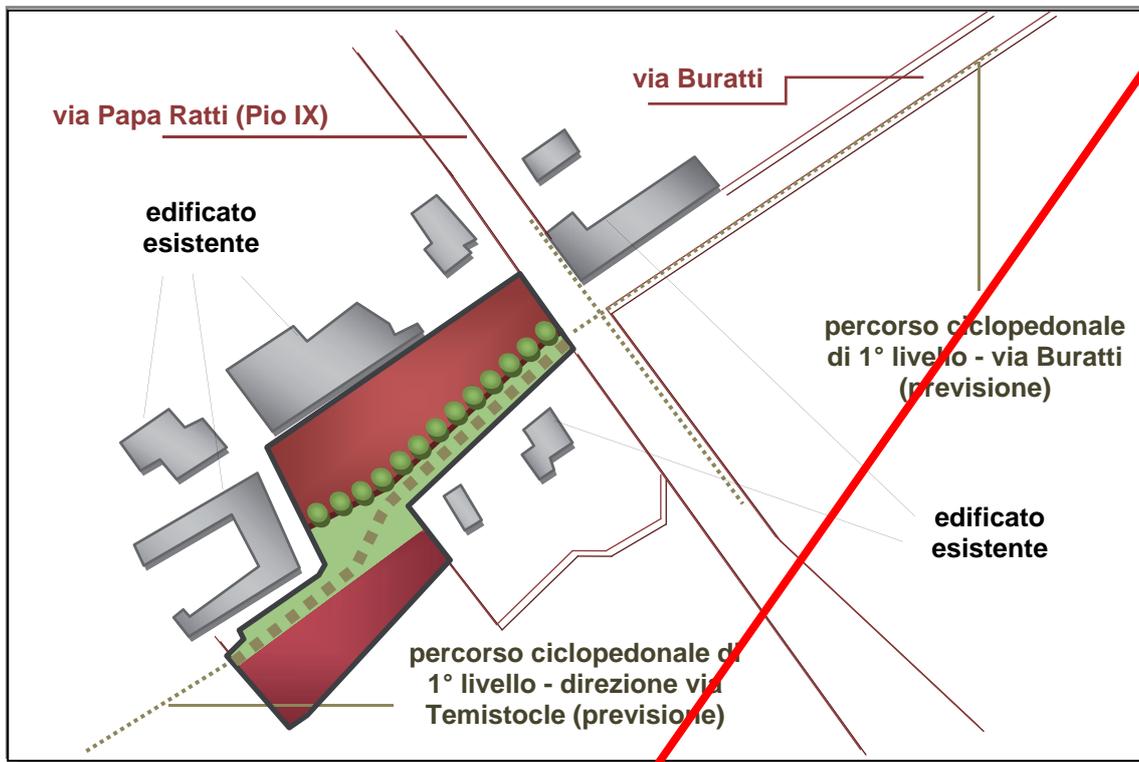


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 27 (scala 1: 2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1: 2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Superficie territoriale (St)** = 3.980 mq
- Volume realizzabile (V)** = 12.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 4 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità Arborea (DA)** = 1 al/100 mq St
- Densità Arbustiva (DAR)** = 10 al/100 mq St

**Servizi previsti**

Percorsi ciclopedonali (P4a)

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R)** = max 100%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi)** = max20%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 20%
- Funzioni produttive (P2 - attività artigianali, P3 - Produzione avanzata)** = max20%

**Note**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione e le alberature a filari individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali. Il disegno delle alberature a filari e delle aree destinate a percorsi ciclo-pedonali dovrà essere realizzato in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi.

La realizzabilità della volumetria assegnata è condizionata all'obbligo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del collegamento ciclopedonale.

Ne\_9\*

via M.L. King - per Curnasco

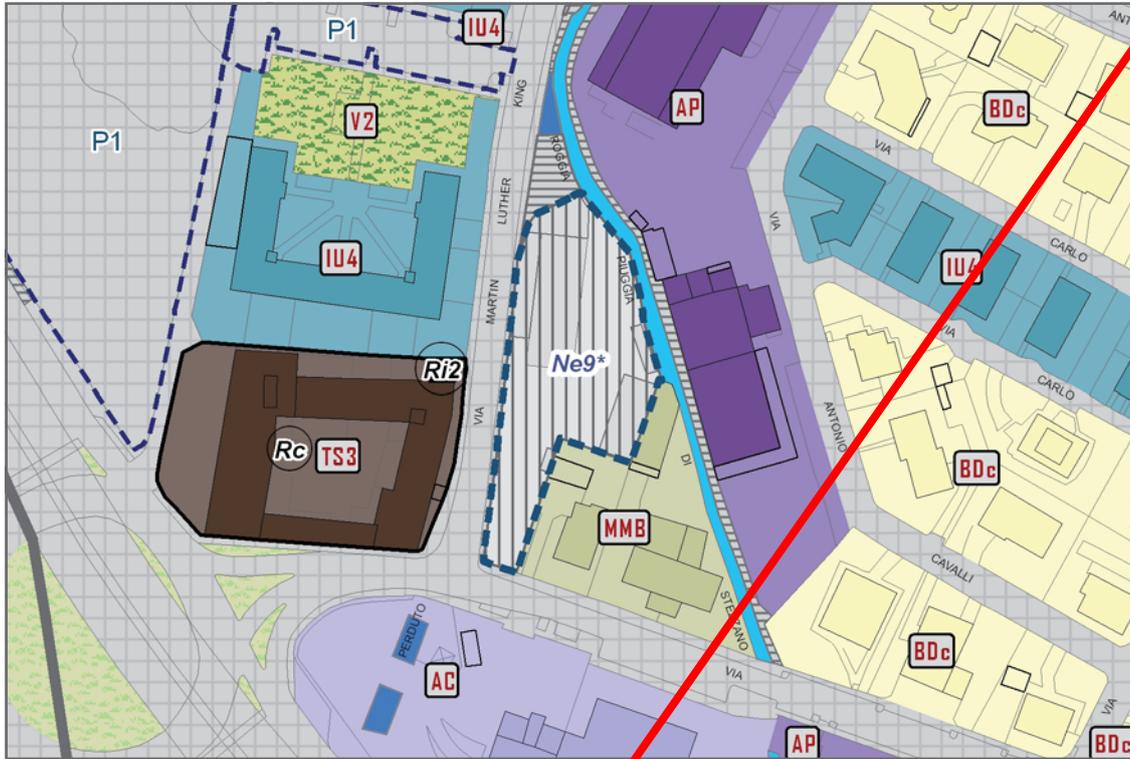
# Localizzazione

Quartiere Villaggio degli Sposi

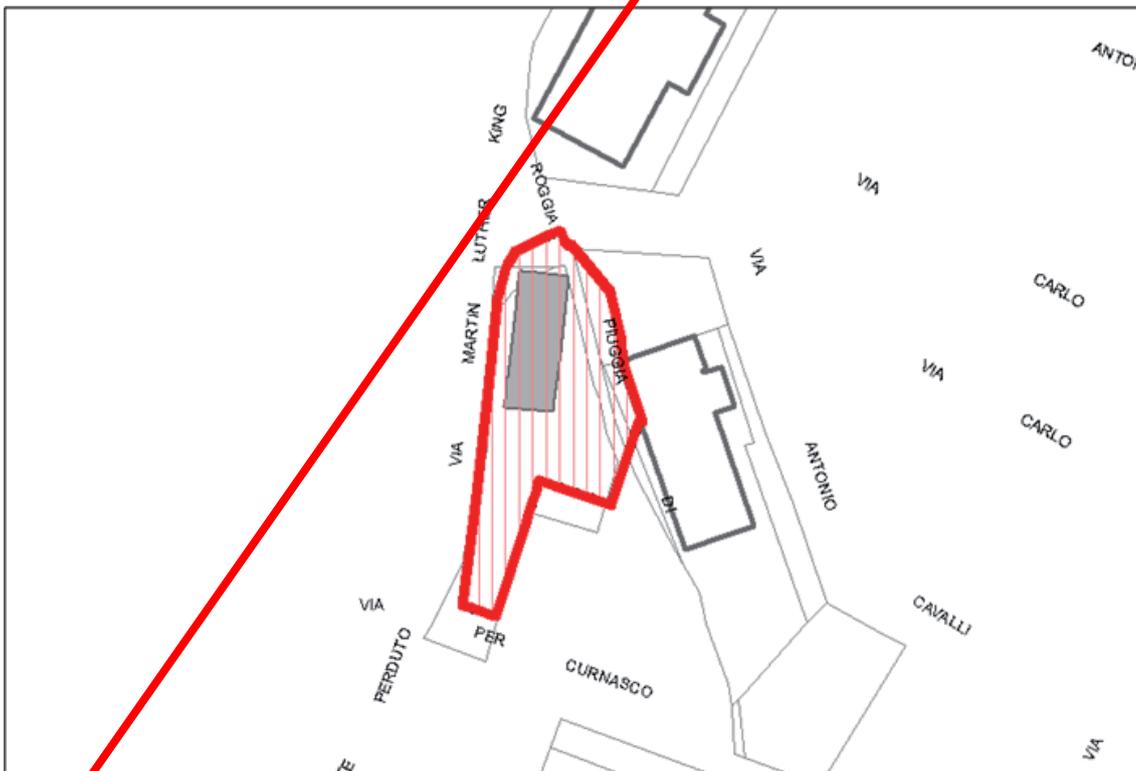
angolo tra via Martin Luther King e via per Curnasco



Ne  
**9**  
\*  
SCHEDA

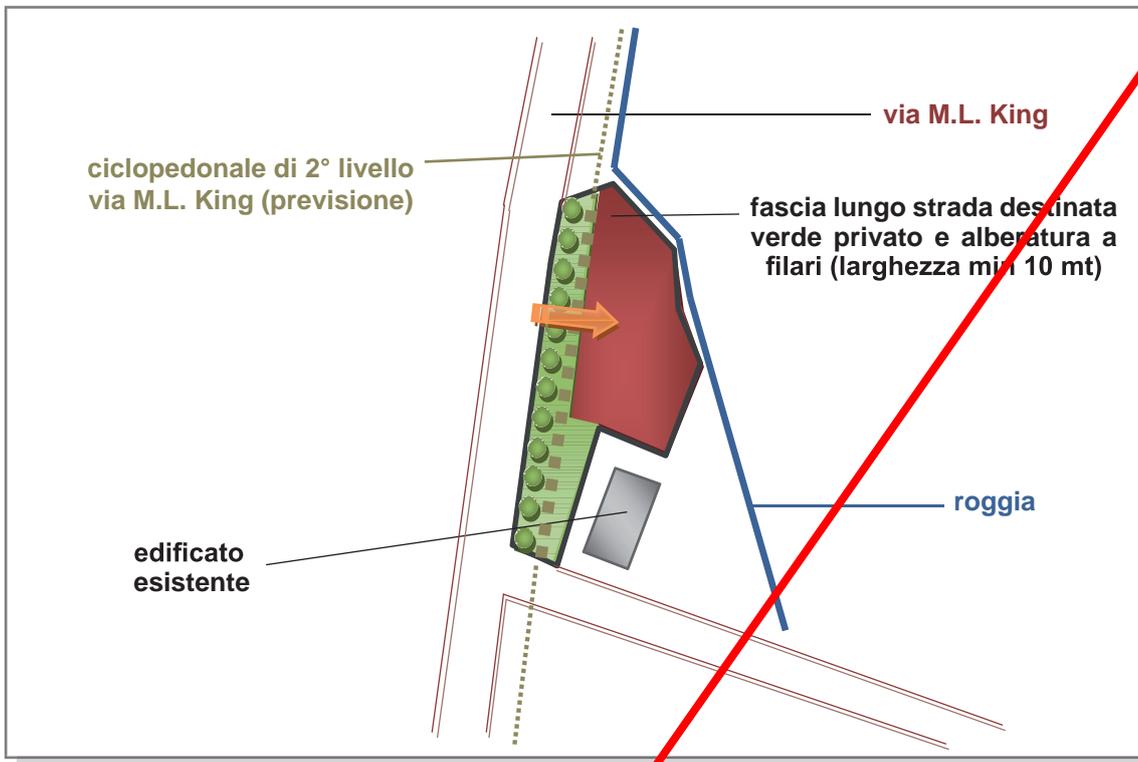


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 32 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 76 (scala 1:2.000)

**SCHEMA INDICAZIONI  
PROGETTUALI**



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 4.500 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 4 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

Percorsi ciclopedonali (P4a)

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R)** = max 100%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi)** = max 25%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 25%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivamente e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_10\*

via Fra' Celestino - per Curnasco

# Localizzazione

Quartiere Villaggio degli Sposi

angolo tra via Fra' Celestino - via per Curnasco



Ne  
**10**  
SCHEDA

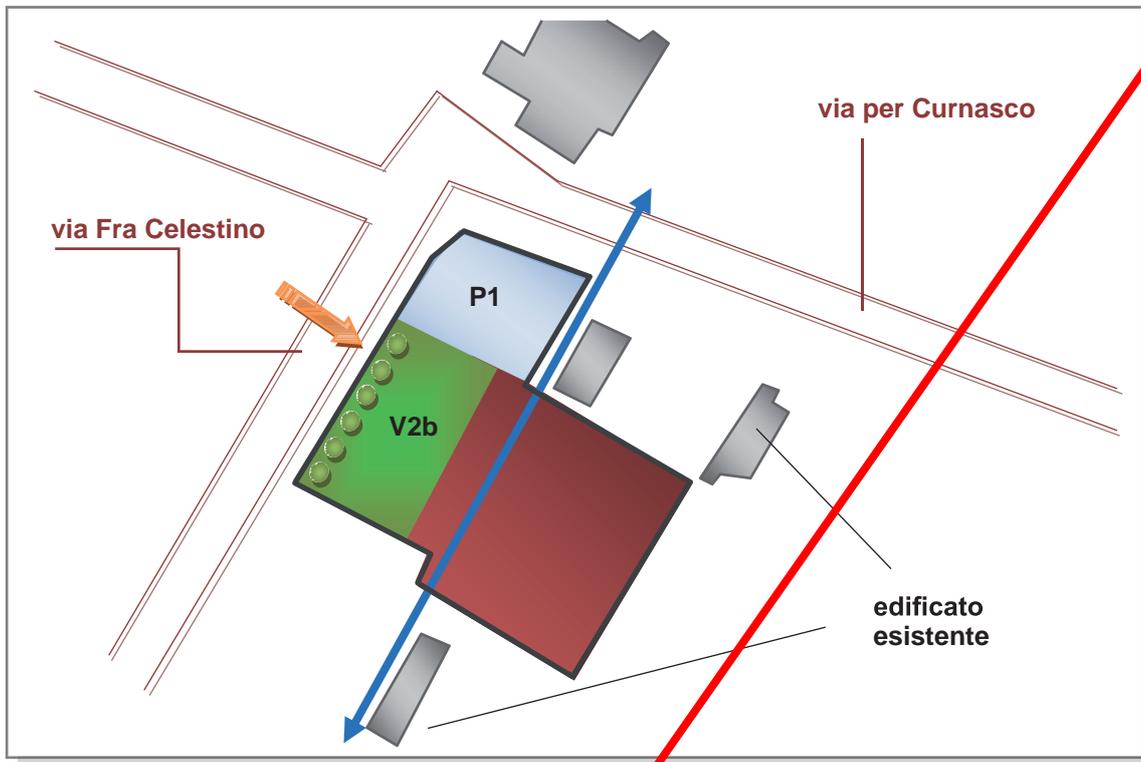


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 32 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 9 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Perimetro dell'area di intervento                            |  | Allineamenti orientativi   |
|  | Area di concentrazione volumetrica                           |  | Accessi di progetto  |
|  | Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale |  | Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)                                   |
|  | Edifici di nuova realizzazione                               |  | Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari  |
|  | Edifici da demolire  |  | Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br>V1 Parchi urbani<br>V2 Giardini |
|  | Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente        |  | Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)   |
|  | Parcheggi in superficie (P1)                                 |  |  |

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V) = 10.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

### Servizi previsti

- Aree pubbliche a parcheggio (P1) = min 10% St
- Giardino di quartiere (V2b) = min 20% St

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

- Funzioni residenziali (R) = max 100%
- Funzioni terziarie (Tr1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 25%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato) = max 25%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la localizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti all'intervento, sia di edifici di nuova realizzazione previsti da interventi in corso di attuazione. Le aree destinate al giardino di quartiere (V2b) e al parcheggio pubblico (P1) con alberature a filari individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione in oggetto per tutte le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_11\*

via Monte Gleno - Daste e Spalenga

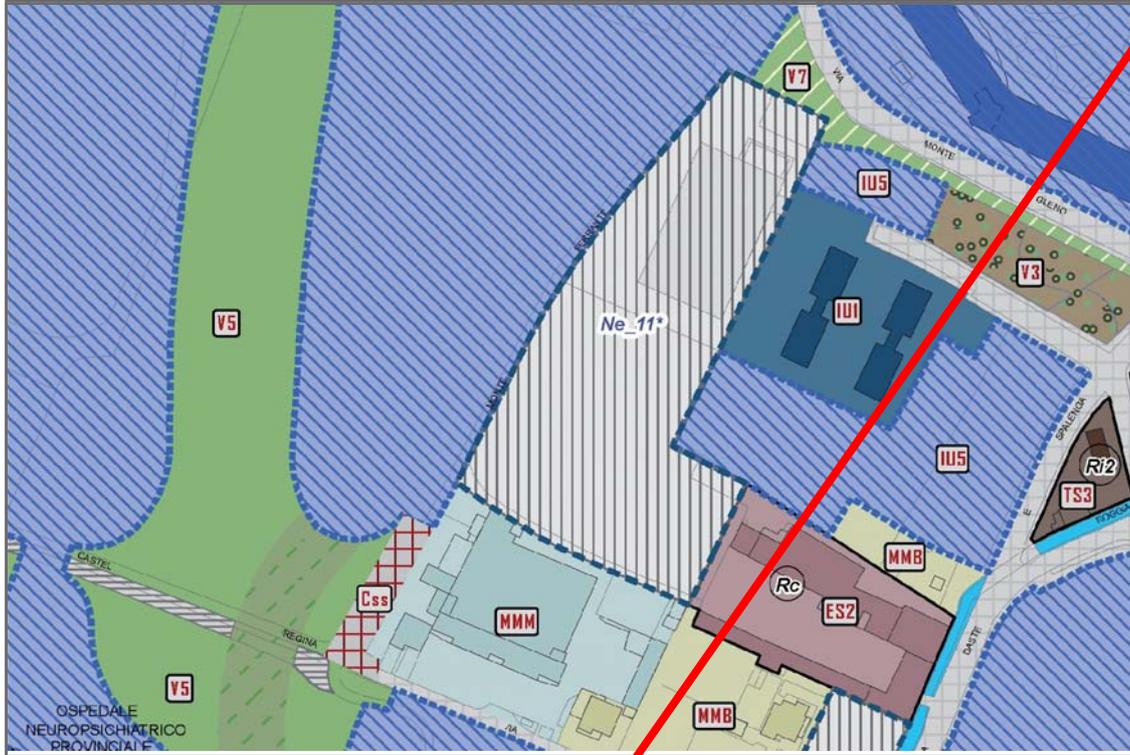
# Localizzazione

Quartiere Celadina

angolo tra via Monte Gleno e via Daste e Spalenga



Ne  
**11\***  
SCHEDA

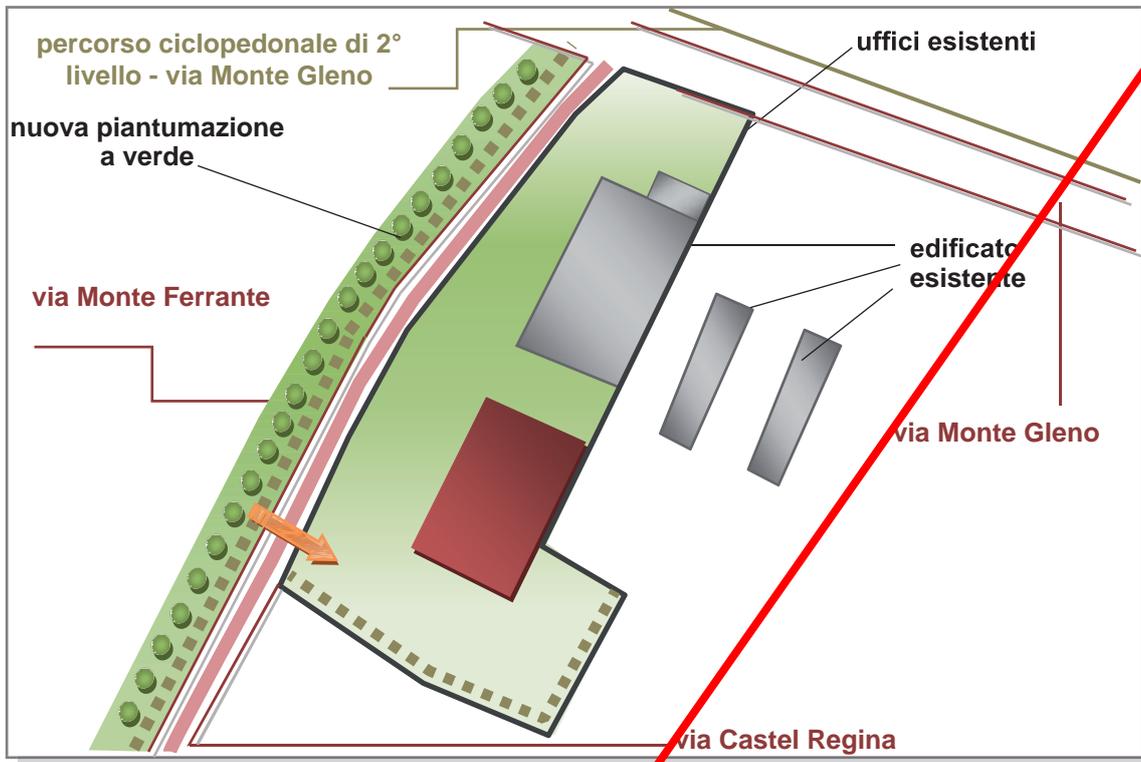


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 57 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

	Perimetro dell'area di intervento		Allineamenti orientativi
	Area di concentrazione volumetrica		Accessi di progetto
	Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale		Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)
	Edifici di nuova realizzazione		Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari
	Edifici da demolire		Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V) V1 Parchi urbani V2 Giardini
	Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente		Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)
	Parcheggi in superficie (P1)		

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V) = 13.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 7,5 mt capannone (11 mt uffici + residenza)
- Indice di permeabilità (Ip) = 15%
- Rapporto di Copertura (RC) = 50%
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

### Servizi previsti

Percorsi pedonali (P4) e ciclopedonali (P4a)

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni produttive (P1 - Attività produttive, P2 - Attività artigianali e P3 -Produzione avanzata) = max 100%  
 Funzioni terziarie (Ta,Tu) = max 25%, Impianti Tecnologici (Tn1)

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La superficie edificabile prevista dovrà essere realizzata in sede separata dal capannone esistente, ad una distanza di 15 metri. Gli uffici esistenti sul lato nord del capannone potranno essere sopraelevati di due piani fino ad H max di 11,00 metri. Sul lato sud del nuovo capannone potranno essere realizzati uffici e residenze per l'abitazione del titolare (P1f - Residenza di servizio) per una superficie massima di 300 mq di SIp, distribuiti su tre piani per Hmax di 11,00 metri. I servizi e le opere previste a carico dell'intervento consistono nella realizzazione della piantumazione a verde e dei collegamenti pedonali (P4) e ciclo-pedonali (P4a) di connessione alla rete esistente nell'area lungo la via Monte Ferrante e verso il giardino (V2) previsto nell'area adiacente, riportati nello schema delle indicazioni progettuali, nonché negli interventi di riqualificazione e miglioramento del collegamento viario tra la via Monte Gleno e la via Castel Regina, che includono l'ambito esterno al comparto di intervento individuato come Corridoio di salvaguardia stradale (Css). Tali prestazioni dovranno essere inserite in apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione ai fini della realizzazione dell'intervento stesso.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_12\*

via Sporchia - Baioni

# Localizzazione

Quartiere Valtesse

angolo tra via Giuseppe Sporchia e via Cristoforo Baioni



Ne  
**12**  
SCHEDA \*

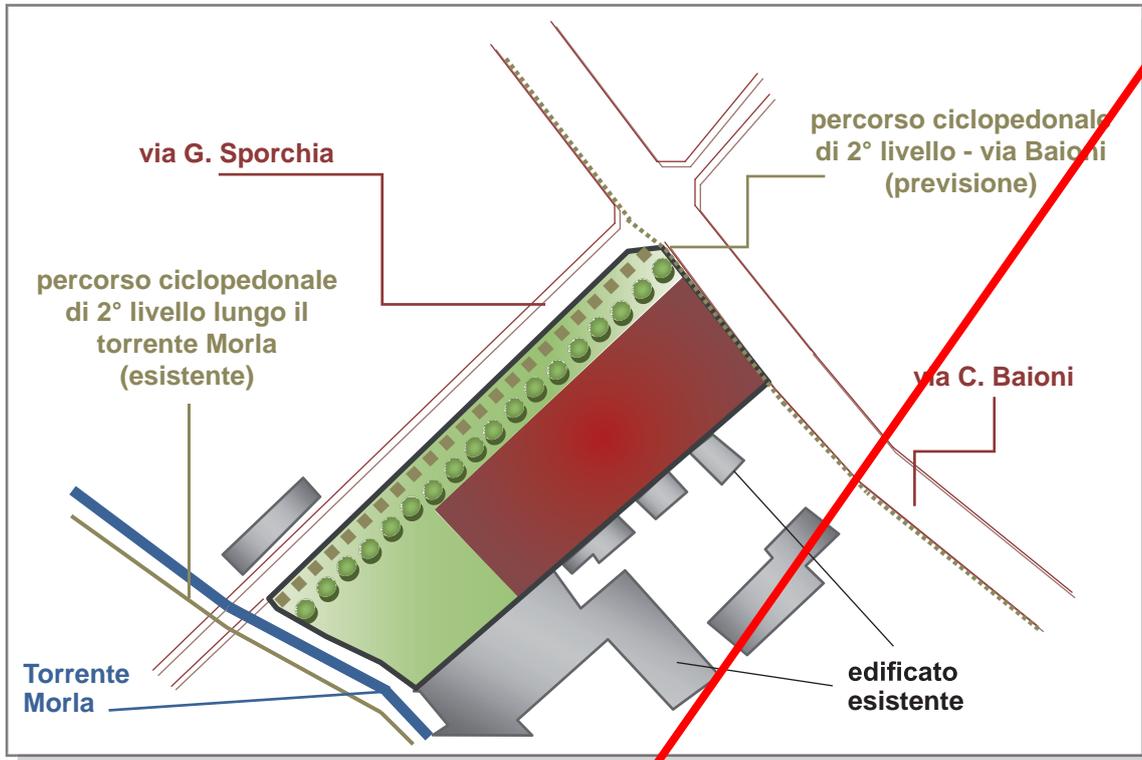


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 18 (scala 1:2.000)

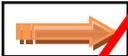
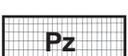


**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 22 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

	<b>Perimetro dell'area di intervento</b>		<b>Allineamenti orientativi</b>
	<b>Area di concentrazione volumetrica</b>		<b>Accessi di progetto</b>
	<b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b>		<b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>
	<b>Edifici di nuova realizzazione</b>		<b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>
	<b>Edifici da demolire</b>		<b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)</b> V1 Parchi urbani V2 Giardini
	<b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>		<b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>
	<b>Parcheggi in superficie (P1)</b>		

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V)** = 10.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

### Servizi previsti

**Percorsi ciclopedonali (P4a)**

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

**Funzioni residenziali (R)** = 100%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_13\*

via Berlendis

# Localizzazione

Quartiere Valtesse

via Paolo Berlendis



Ne  
**13\***  
SCHEDA



**PIANO DELLE REGOLE**

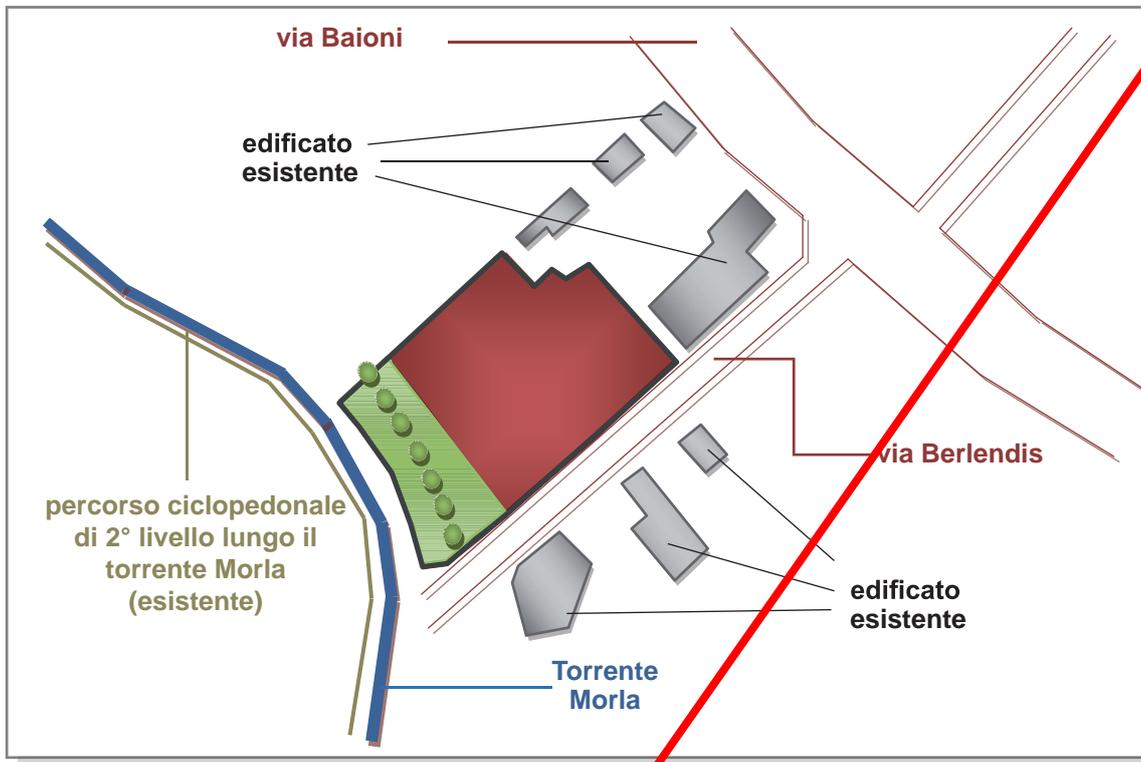
ESTRATTO FOGLIO 18 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**

ESTRATTO FOGLIO 22 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

**Volume realizzabile (V)** = 8.000 mc  
**H massima degli edifici (Hmax)** = 3 piani  
**Indice di permeabilità (Ip)** = 30%  
**Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St  
**Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

**Funzioni residenziali (R)** = 100%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. Le alberature a filari individuati nel verde di mitigazione della viabilità dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

Ne\_14\*

via Monte Alben

# Localizzazione

Quartiere Celadina

via Monte Alben



Ne  
**14**  
SCHEDA

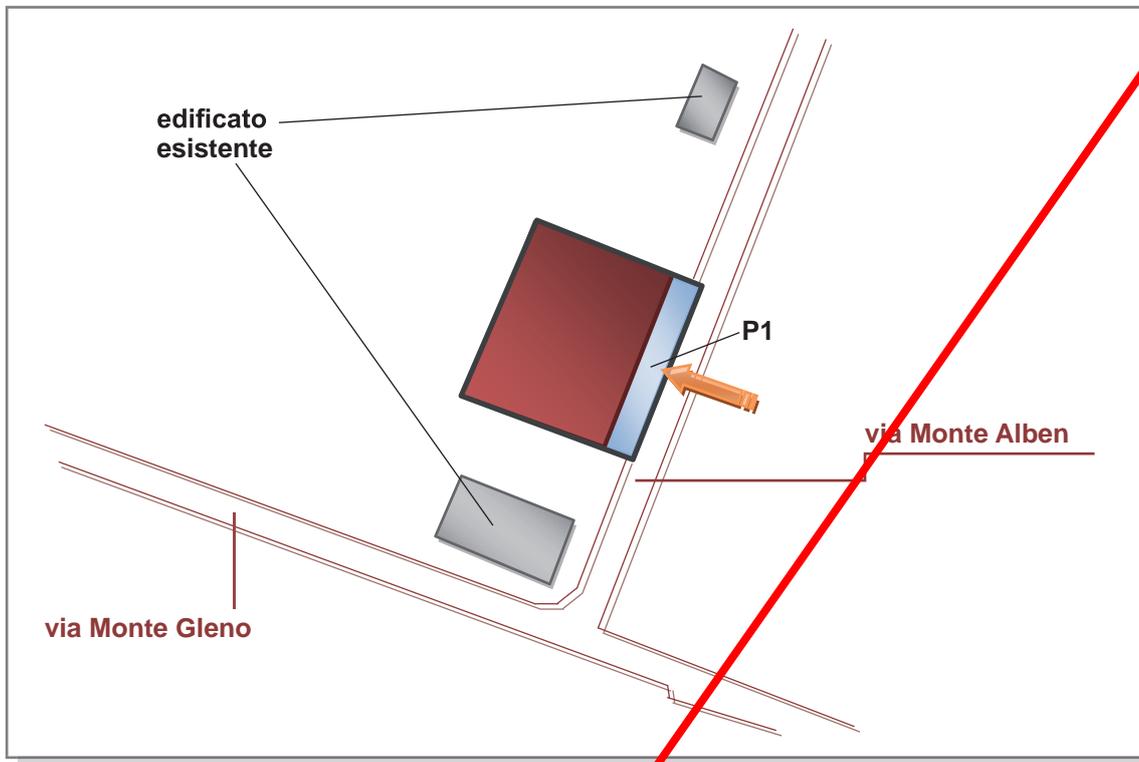


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 42 (scala 1:2.000)

**SCHEMA INDICAZIONI  
PROGETTUALI**



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 5.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

**Aree pubbliche a parcheggio (P1)** = min 5% St

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R)** = max 100%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi)** = max 25%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 25%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. Le aree destinate a parcheggi pubblici (P1) dovranno essere progettate in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_15\*

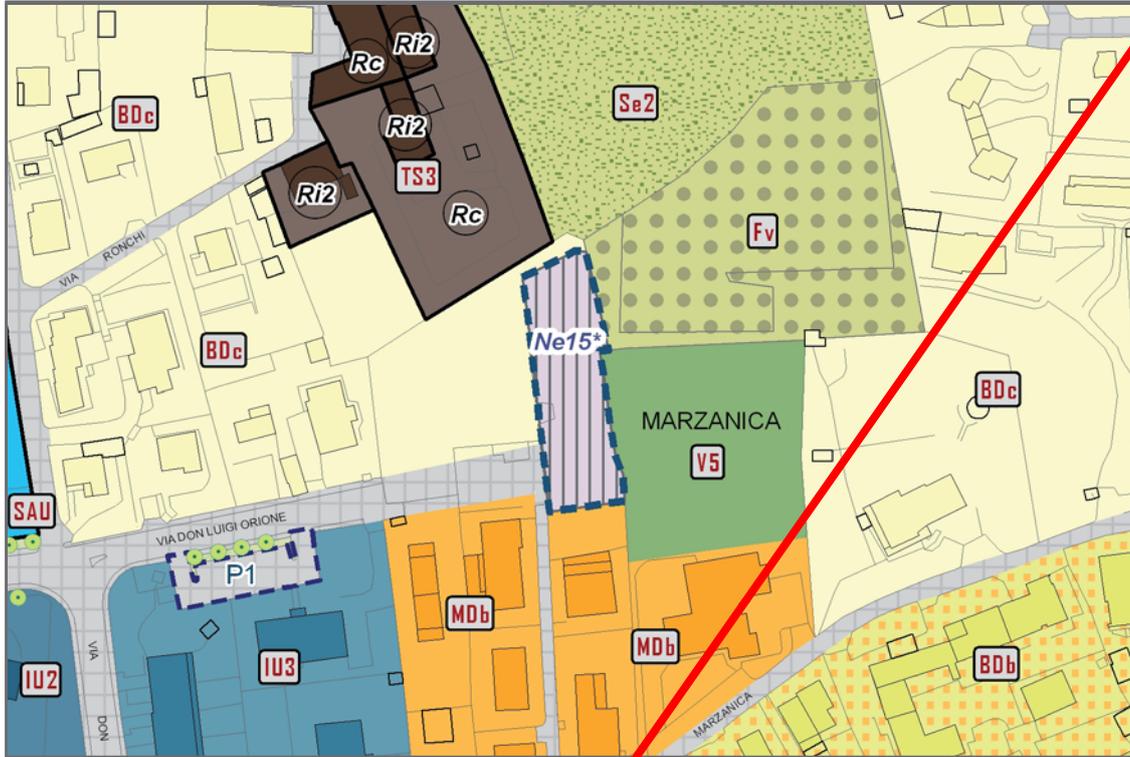
via Marzanica

# Localizzazione

Quartiere Redona  
via Marzanica



Ne  
**15\***  
SCHEDA

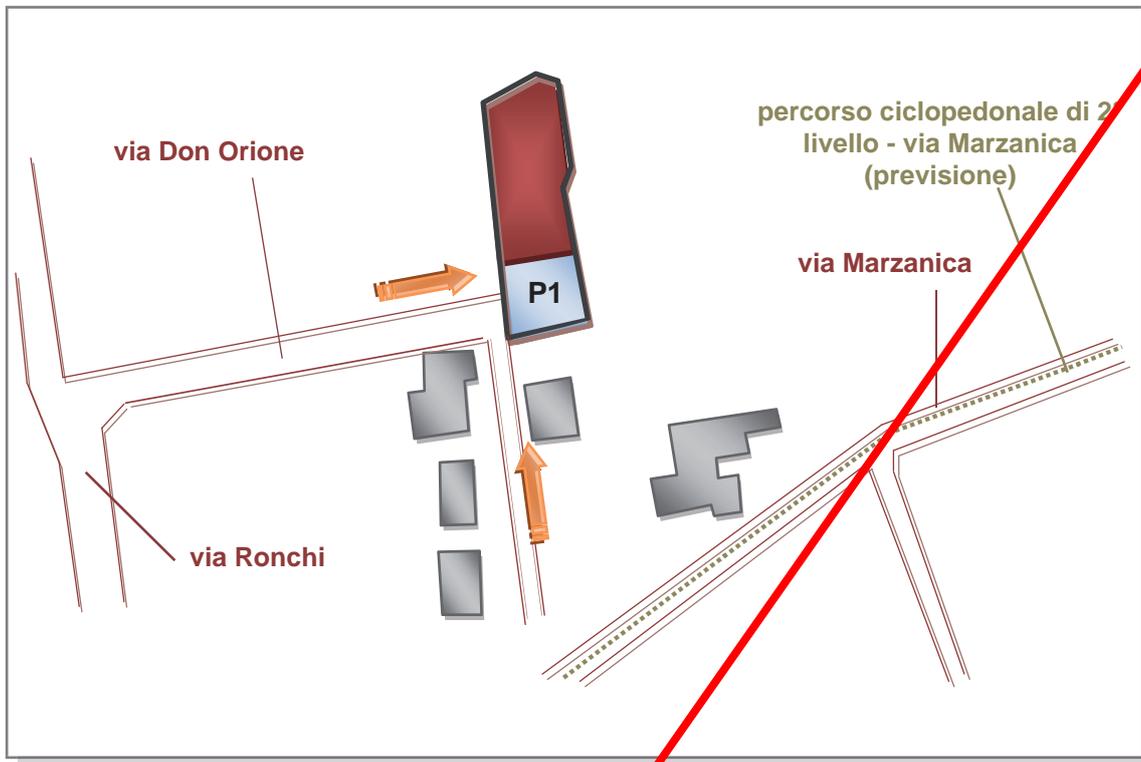


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 14 (scala 1:2.000)

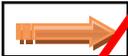
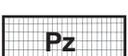


**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 14 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|    | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |    | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|   | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |   | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |   |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 1.500 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 2 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 50%
- Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

**Aree pubbliche a parcheggio (P1)** = min 30% St

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

**Funzioni residenziali (R)** = 100%

**Prescrizioni e criteri presazionali**

Il disegno delle aree destinate a parcheggi pubblici (P1) dovrà essere realizzato in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi. Dovrà essere inoltre adottata una soluzione progettuale che preveda l'accesso al parcheggio previsto nella Ne15\* dalla via Don Orione, nonché l'adeguamento della viabilità esistente di accesso al parcheggio da sud in uscita verso via Marzanica, al fine di consentire, con idonea sezione stradale, il transito veicolare ad unico senso di marcia.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_16\*

via Bianzana e Largo Decorati al Valore Civile

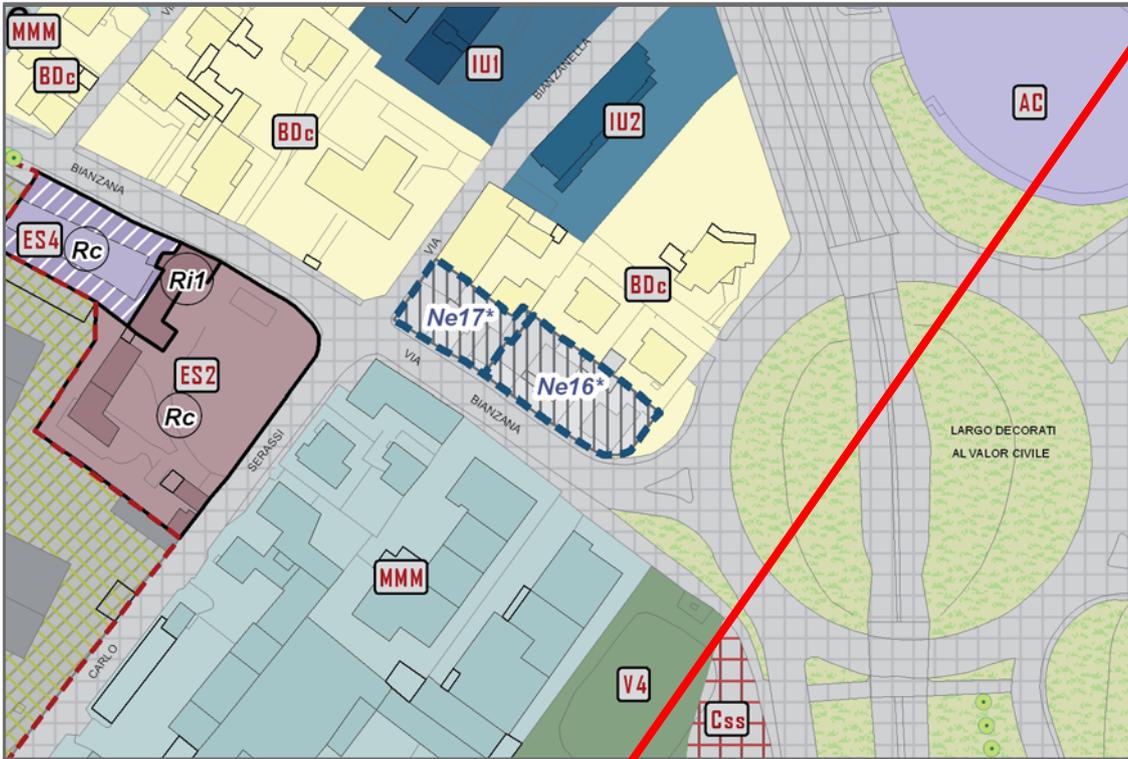
## Localizzazione

Quartiere Redona

angolo tra via Bianzana e Largo Decorati al Valore Civile



Ne  
**16\***  
SCHEDA

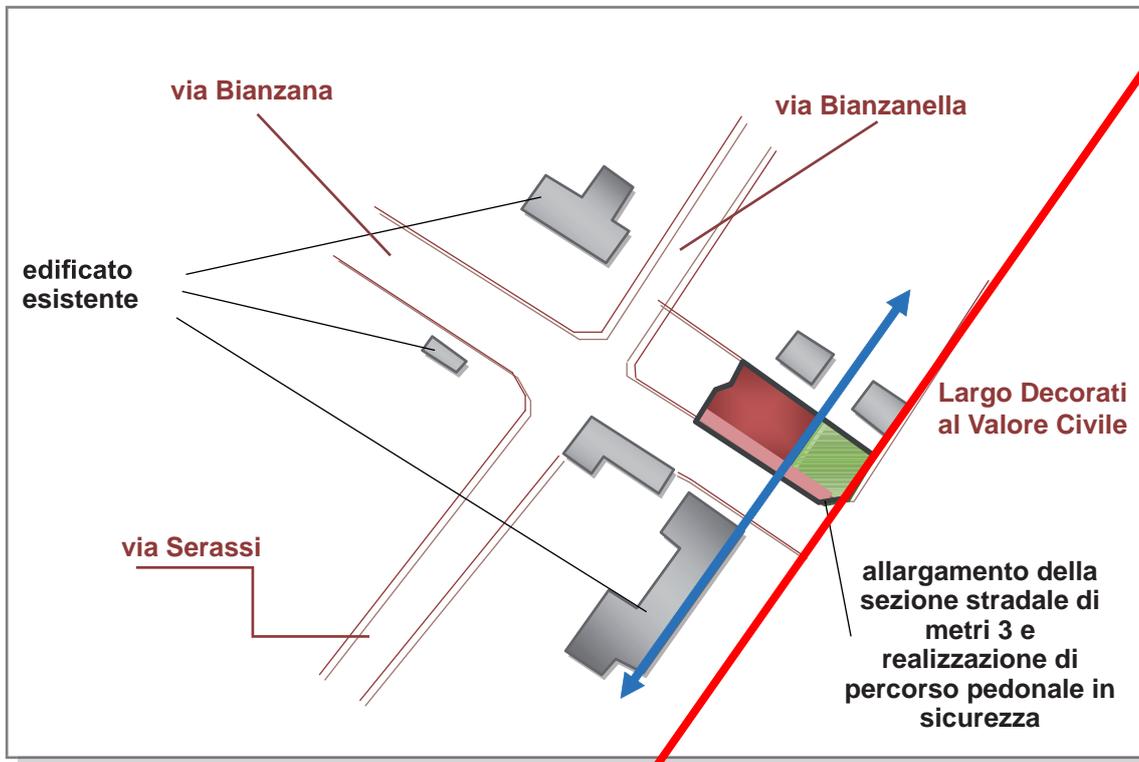


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 19 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 1.800 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 2 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R)** = max 25%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi)** = max 50%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 75%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la localizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti alla Ne sia di edifici di nuova realizzazione previsti all'interno di ambiti di trasformazione in corso di attuazione.

Gli interventi sulla viabilità esistente indicati prevedono l'allargamento della sezione stradale di metri 3 e la realizzazione di adeguato percorso pedonale in sicurezza.

Ne\_17\*

via Bianzana e Bianzanella

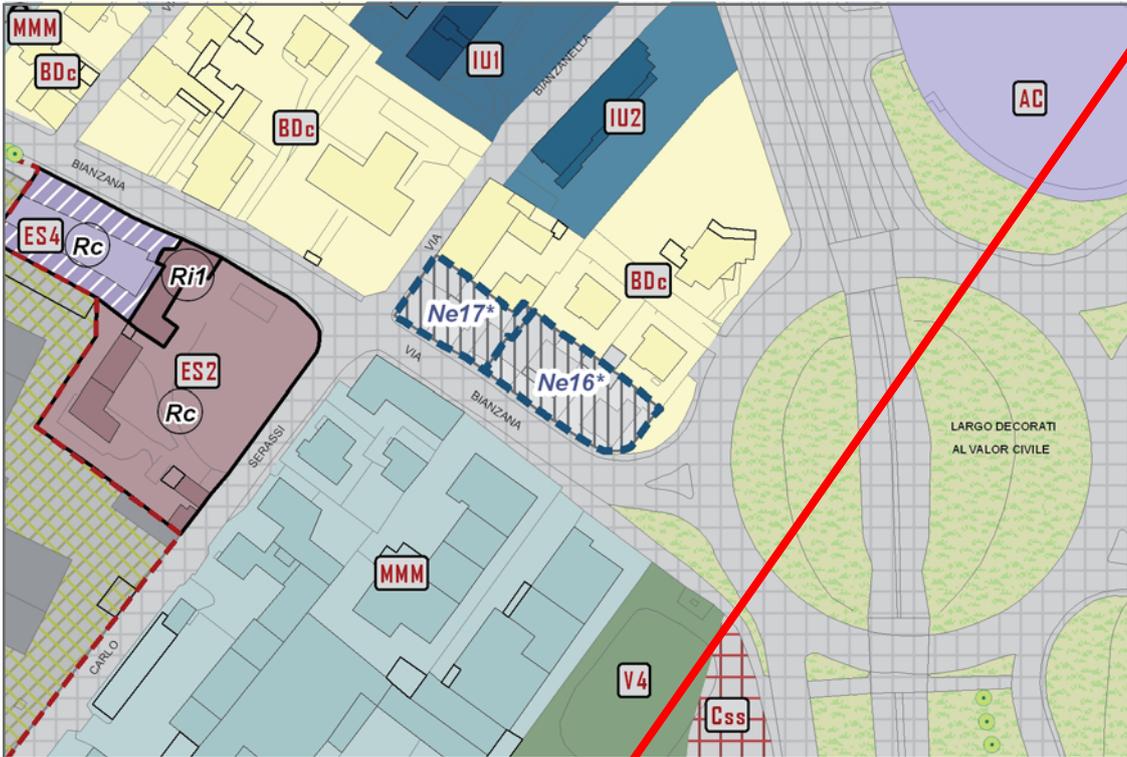
# Localizzazione

Quartiere Redona

angolo tra via Bianzana e via Bianzanella



Ne  
**17\***  
SCHEDA

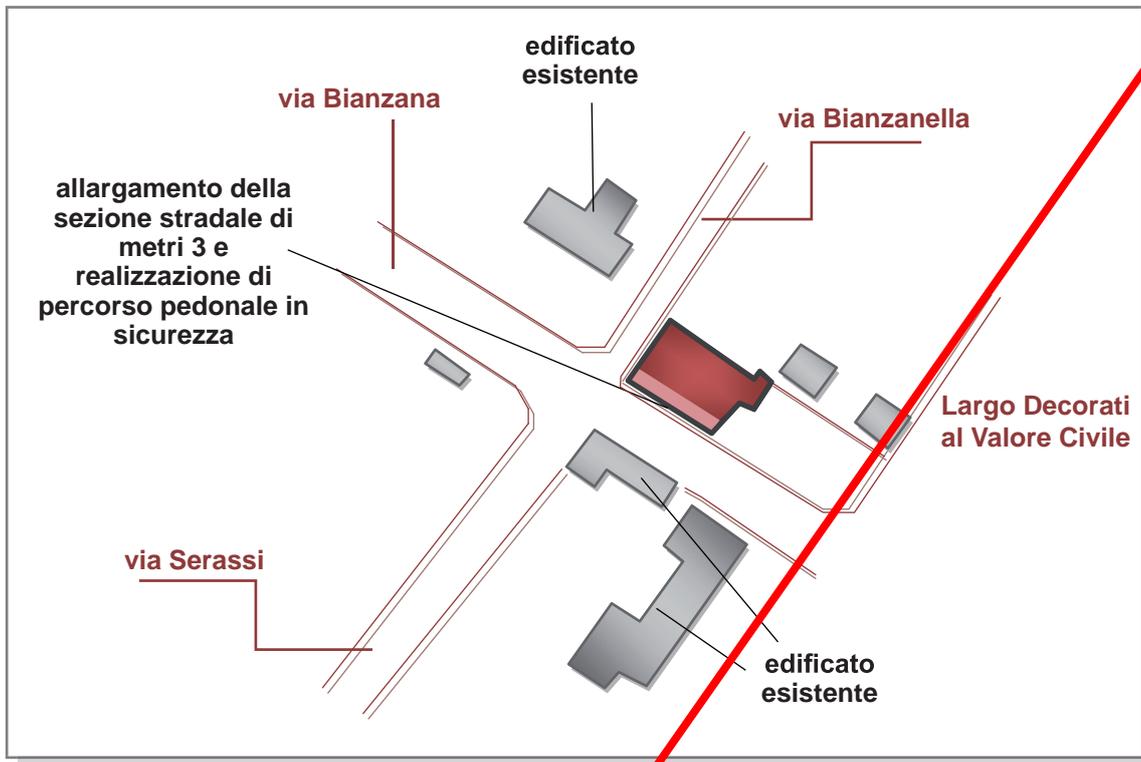


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 19 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

	Perimetro dell'area di intervento		Allineamenti orientativi
	Area di concentrazione volumetrica		Accessi di progetto
	Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale		Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)
	Edifici di nuova realizzazione		Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari
	Edifici da demolire		Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V) V1 Parchi urbani V2 Giardini
	Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente		Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)
	Parcheggi in superficie (P1)		

### Parametri urbanistico-ecologici

Volume realizzabile (V) = 1.200 mc

H massima degli edifici (Hmax) = 2 piani

Indice di permeabilità (Ip) = 30%

Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St

Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni residenziali (R) = max 25%

Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 50%

Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato, C.2a - Medie strutture di vendita di prossimità) = max 75%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne.

Gli interventi sulla viabilità esistente indicati prevedono l'allargamento della sezione stradale di metri 3 e la realizzazione di adeguato percorso pedonale in sicurezza.

Ne\_18\*

via Cremasca - Campagnola

# Localizzazione

Quartiere Campagnola

angolo tra via Cremasca (N. 591) e via Campagnola



Ne  
**18\***  
SCHEDA

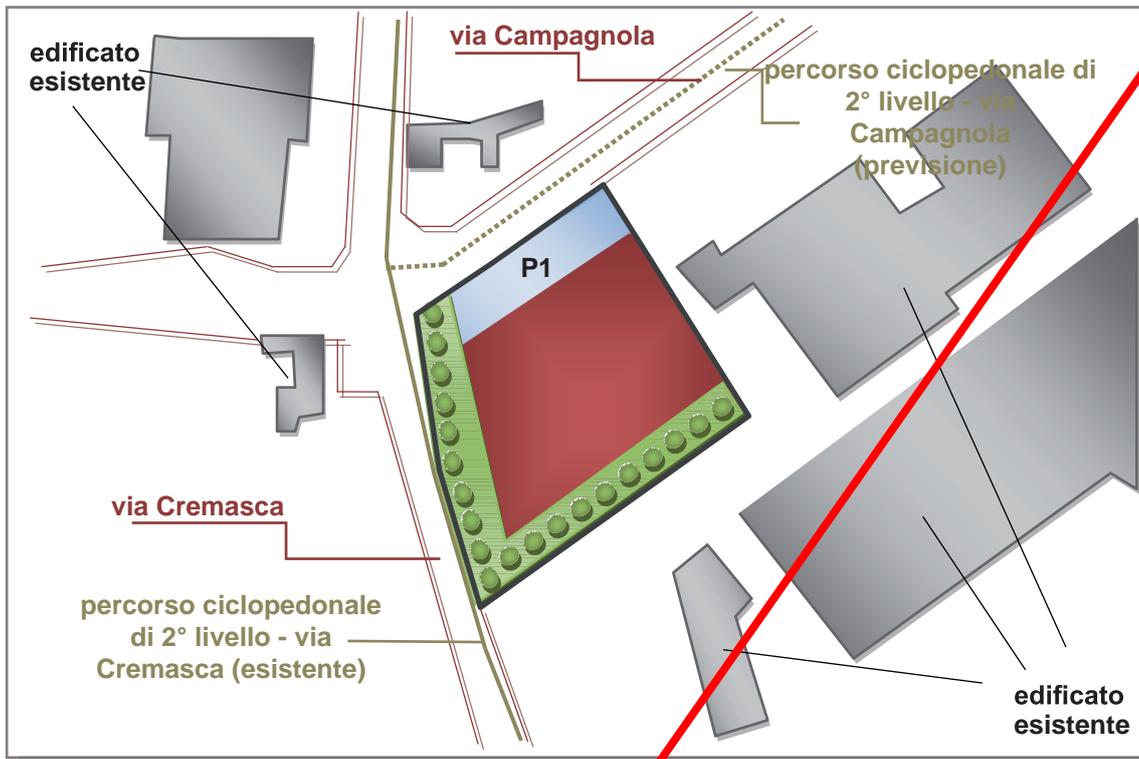


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 33 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 95 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Perimetro dell'area di intervento                            |  | Allineamenti orientativi   |
|  | Area di concentrazione volumetrica                           |  | Accessi di progetto  |
|  | Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale |  | Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)                                   |
|  | Edifici di nuova realizzazione                               |  | Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari  |
|  | Edifici da demolire  |  | Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br>V1 Parchi urbani<br>V2 Giardini |
|  | Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente        |  | Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)   |
|  | Parcheggi in superficie (P1)                                 |  |  |

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V) = 15.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 4 piani
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 20 ar/100 mq St

### Servizi previsti

Aree pubbliche a parcheggio (P1) = min 5% St

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

- Funzioni residenziali (R) = max 20%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 100%
- Funzioni commerciali (C2a - Medie strutture di vendita di prossimità) = max 100%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

Il disegno delle aree destinate a parcheggi pubblici (P1) dovrà essere realizzato in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi. Tali aree dovranno inoltre prevedere la realizzazione di un adeguato barriera verde con alberature a filari ad alto fusto in corrispondenza del confine con l'area edificabile, allo scopo di favorire la mitigazione degli impatti urbanistico-ambientali delle nuove funzioni e delle relative volumetrie.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_19\*

via Piccinelli - Pizzo Recastello

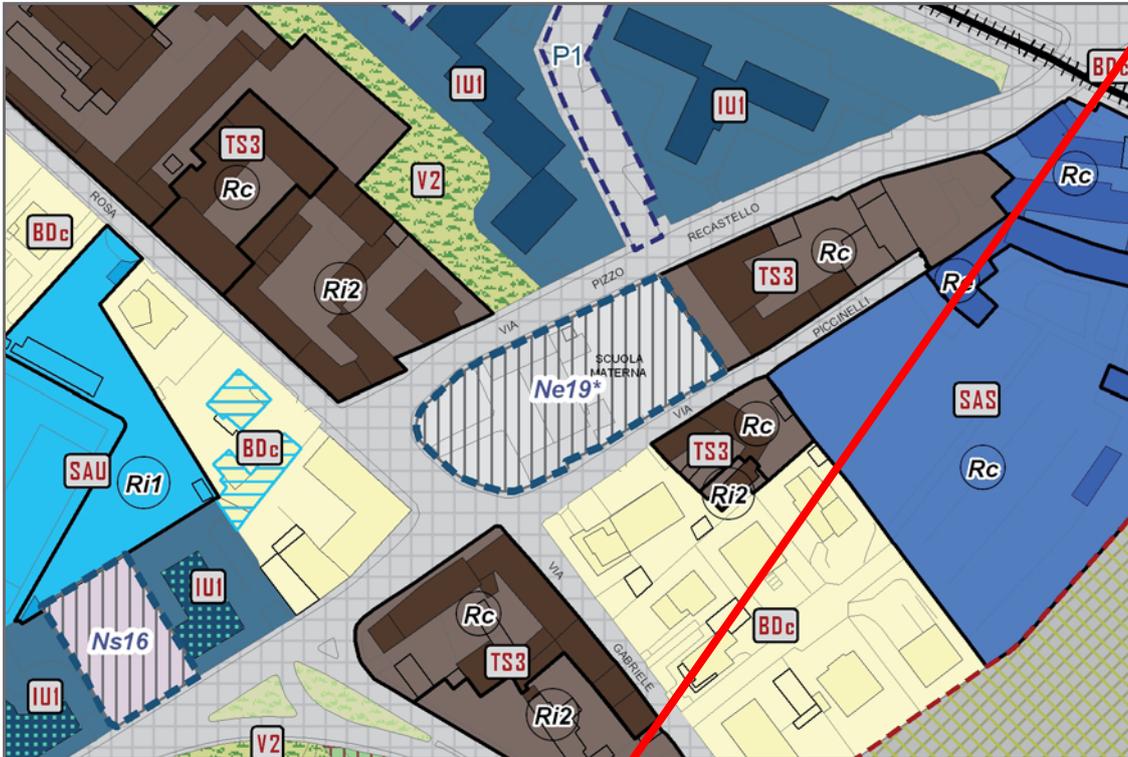
# Localizzazione

Quartiere Boccaleone

angolo tra via Piccinelli e via Pizzo Recastello



Ne  
**19**  
\*  
SCHEDA



**PIANO DELLE REGOLE**

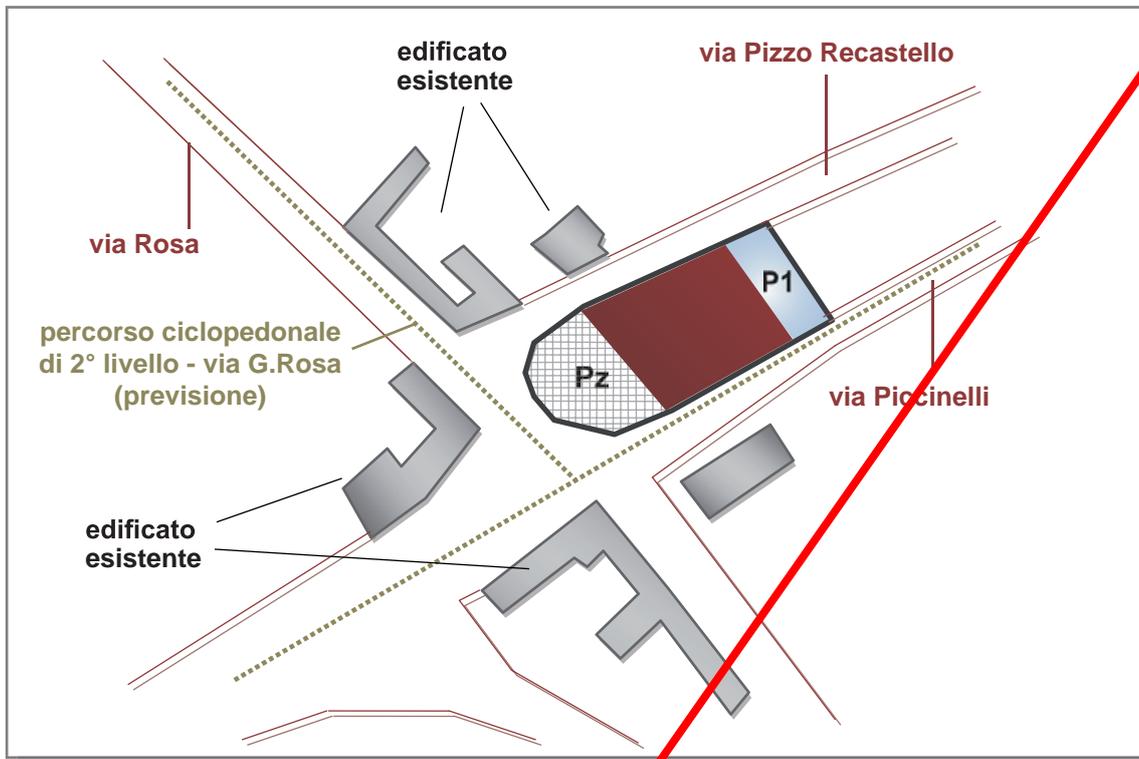
ESTRATTO FOGLIO 29 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**

ESTRATTO FOGLIO 71 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

### Parametri urbanistico-ecologici

**Volume realizzabile (V)** = 7.000 mc  
**H massima degli edifici (Hmax)** = 4 piani  
**Indice di permeabilità (Ip)** = 30%  
**Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St  
**Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

### Servizi previsti

**Aree pubbliche a parcheggio (P1)** = min 15% St  
**Aree pubbliche pavimentate (Pz)** = min 25% St

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

**Funzioni residenziali (R)** = 75%  
**Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi)** = max 25%  
**Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 25%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La realizzabilità della volumetria assegnata è vincolata alla dismissione del servizio insediato esistente all'interno del perimetro dell'intervento. La volumetria assegnata dovrà essere realizzata in continuità e coerenza, sia edilizia che architettonica, con gli edifici esistenti all'interno del perimetro della Ne, anche e soprattutto in considerazione del fatto che il corpo centrale dell'edificio esistente, destinato a servizi per l'istruzione di base (Sb1b - Scuola dell'infanzia) in dismissione, è assoggettato a modalità di intervento di Risanamento Conservativo (Rc), mentre le due ali laterali sono sottoposte a modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia (Ri1). Le aree destinate a parcheggi pubblici (P1) e le aree pubbliche pavimentate (Pz) dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_20\*

Circonvallazione Fabriciano

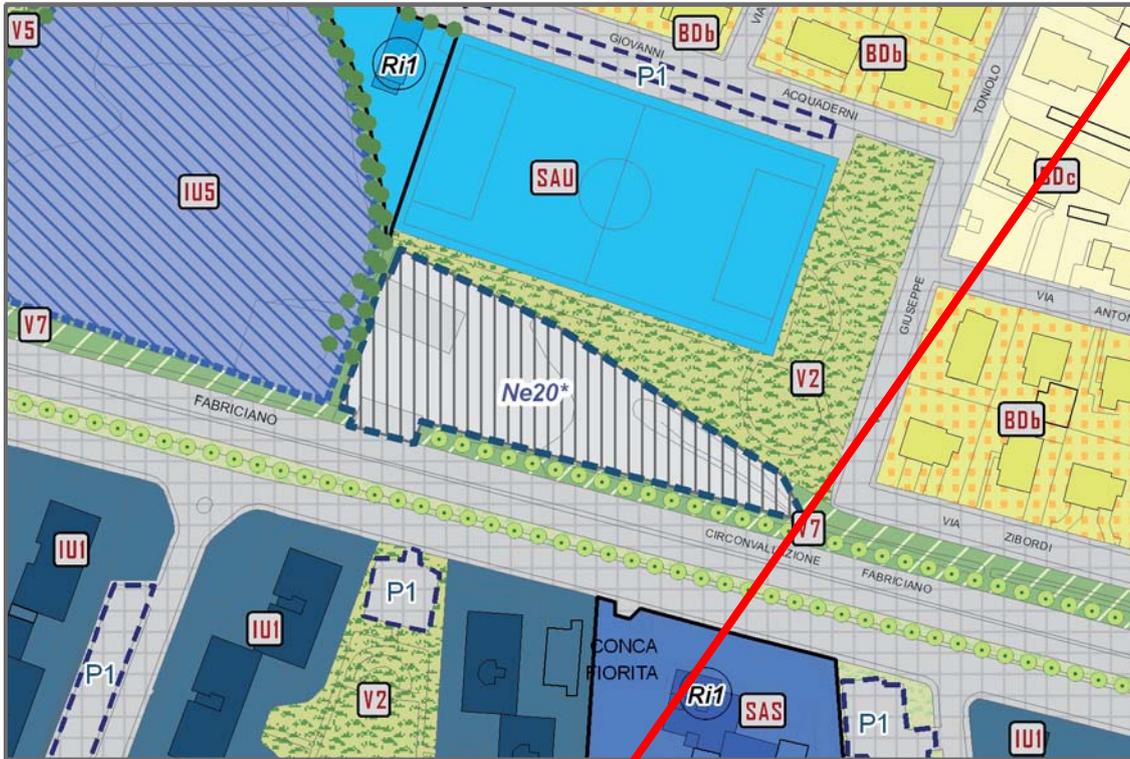
# Localizzazione

Quartiere Monterosso

Circonvallazione Fabriciano



Ne  
**20**  
SCHEDA

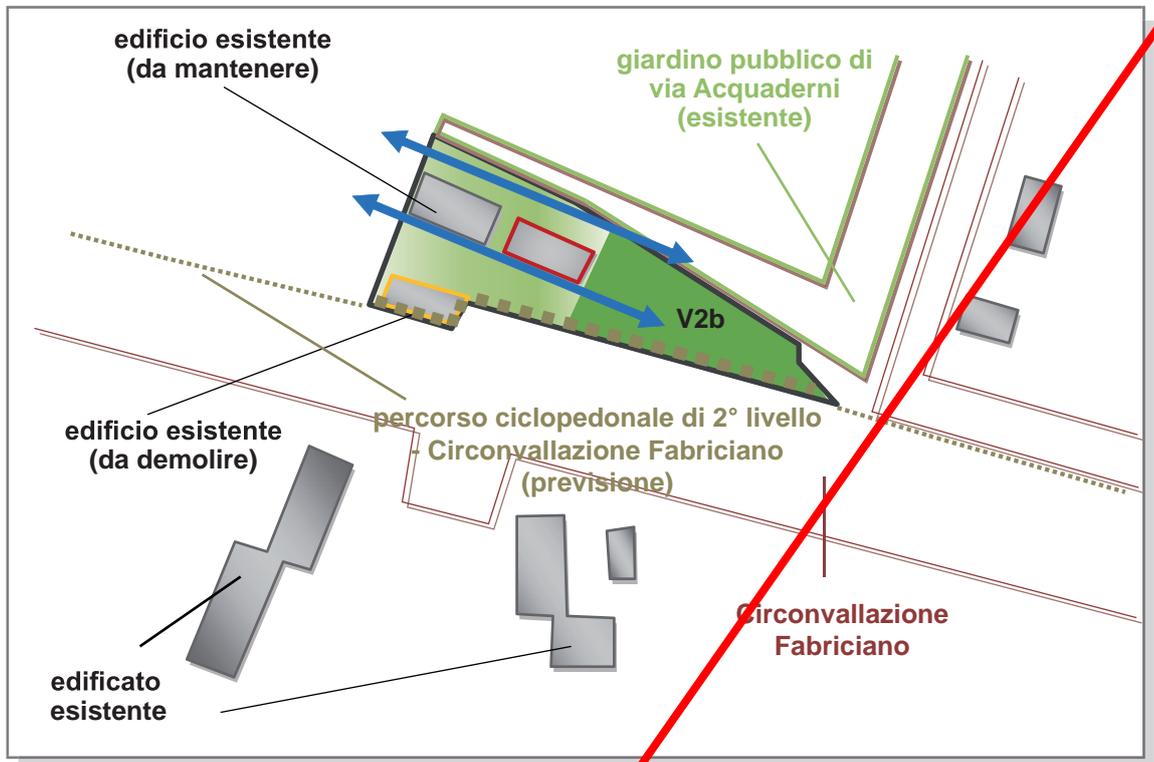


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 13 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 11 (scala 1:2.000)

**SCHEMA INDICAZIONI  
PROGETTUALI**



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

**Volume realizzabile (V)** = volume edificio esistente (da demolire)

**H massima degli edifici (Hmax)** = 2 piani

**Indice di permeabilità (Ip)** = 30%

**Densità arborea (Da)** = 1 al/100 mq St

**Densità arbustiva (Dar)** = 10 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

**Giardino di quartiere (V2b)** = min 40% St

**Percorsi ciclopedonali (P4a)**

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

**Funzioni residenziali (R)** = max 100%

**Funzioni terziarie (T<sub>1</sub> - Terziario diffuso, T<sub>a2</sub> - Artigianato di servizio, T<sub>u1</sub> - Terziario per uffici di tipo avanzato,**

**T<sub>u2</sub> - Terziario per uffici di tipo direzionale)** = max 50%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità dell'intervento di Ne risulta condizionata alla demolizione dell'edificio esistente (immobile lungo strada) riportato con apposito perimetro giallo nello schema delle indicazioni progettuali. L'edificio principale (da mantenere) è assoggettato a modalità di intervento di Ristrutturazione di tipo conservativo (RiC).

L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento, in relazione alla presenza di un edificio esistente di cui si prescrive il mantenimento.

Le aree destinate a giardino di quartiere (V2b) e i collegamenti ciclo-pedonali (P4a) di nuova realizzazione dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento per le parti interne al perimetro della Ne e messi in relazione con la rete del verde pubblico (parco e/o giardini) esistente, previsto e/o di progetto, riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

E' consentita la chiusura delle logge e degli spazi porticati dell'edificio principale (esistente) attraverso l'utilizzo di materiali leggeri che salvaguardino la riconoscibilità dei caratteri tipologici del fabbricato.

Ne\_21\*

via Ai Campi Spini - Circonvallazione Leuceriano

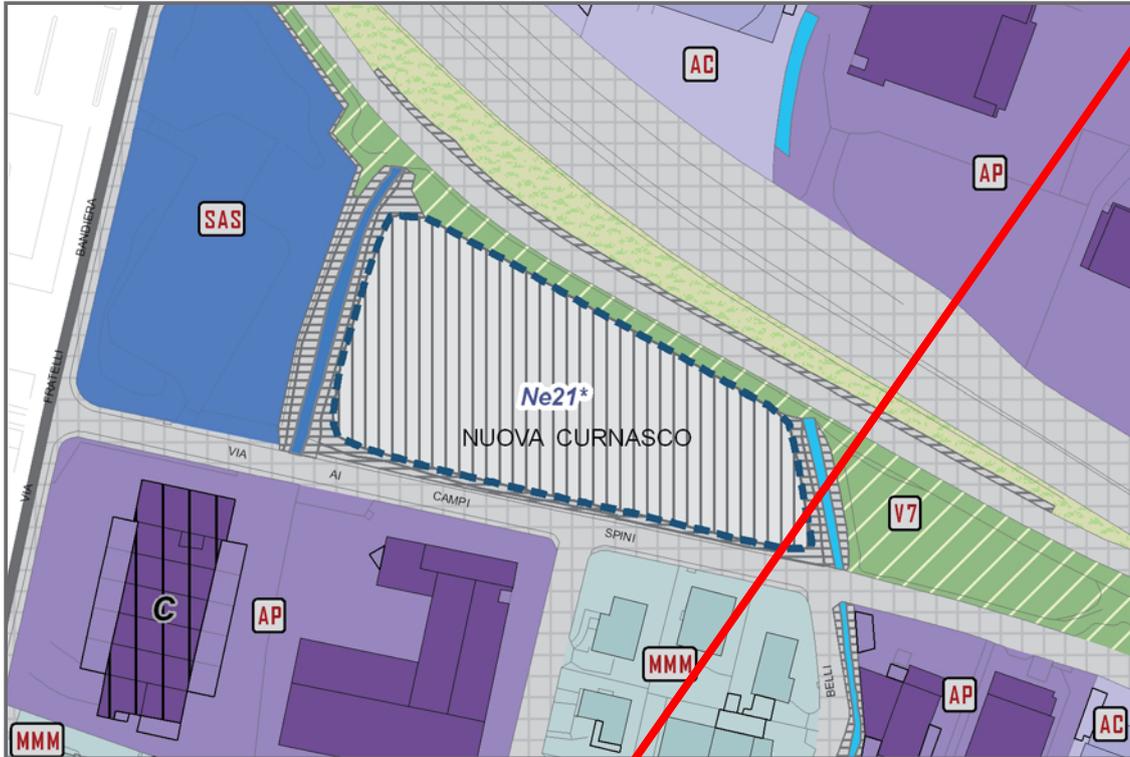
**L o c a l i z z a z i o n e**

**Quartiere Grumello**

via Ai Campi Spini e Circonvallazione Leuceriano



Ne  
**21\***  
SCHEDA

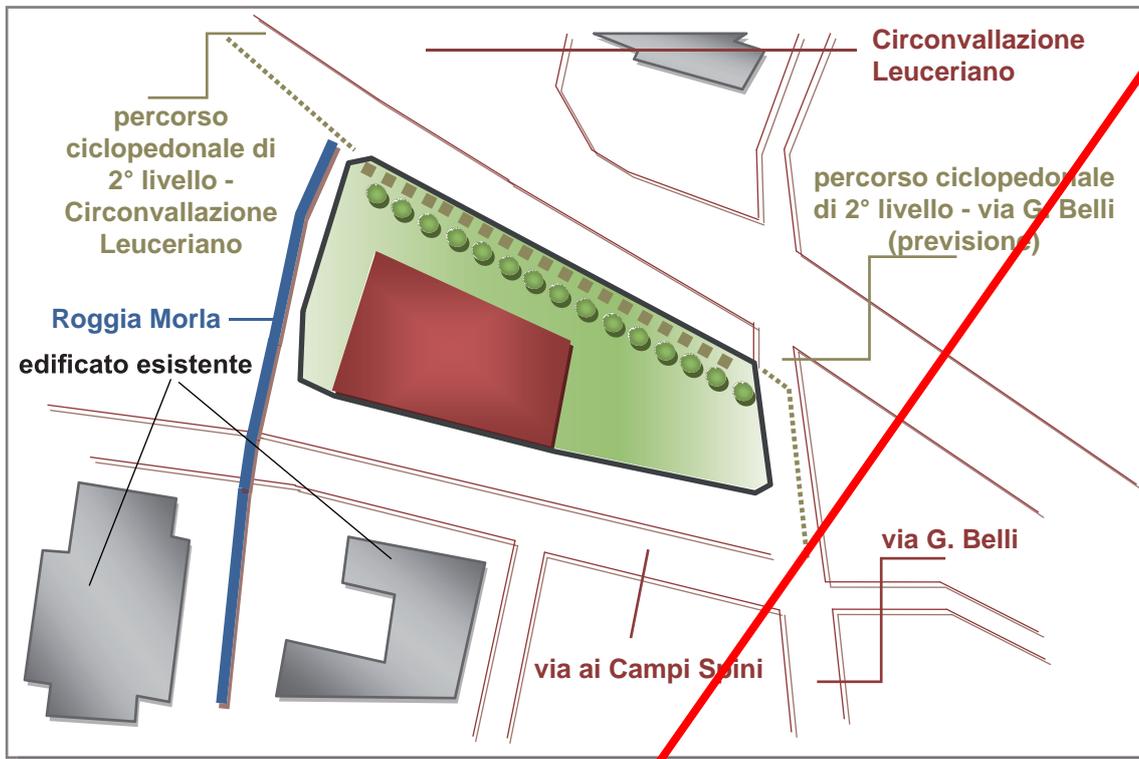


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 32 (scala 1:2.000)

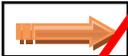


**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 9 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|    | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |    | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|   | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |   | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |   |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 13.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 8 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 3 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 30 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

- Percorsi ciclopedonali (P4a)**
- Servizi (Tn3 - Impianti e servizi tecnologici, di supporto alle attività produttive e ambientali)** = max 100%
- Servizi (Rg - Servizi religiosi)** = max 20%

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R)** = max 20%
- Funzioni terziarie (Tu1 - Terziario avanzato, Tu2 - Terziario direzionale)** = max 100%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 25%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

I collegamenti ciclopedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali. La quota da destinare a servizio tecnologico (Tn) dovrà avere una SIp min di 800 mq. La quota da destinare a servizio religioso (Rg) dovrà avere una SIp max di 800 mq.

**Nota**

La qualificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definiti e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_22\*

via Carrara - per Curnasco

# Localizzazione

Quartiere Villaggio degli Sposi

angolo tra via Vittorio Carrara e via per Curnasco



Ne  
**22**  
\*  
SCHEDA

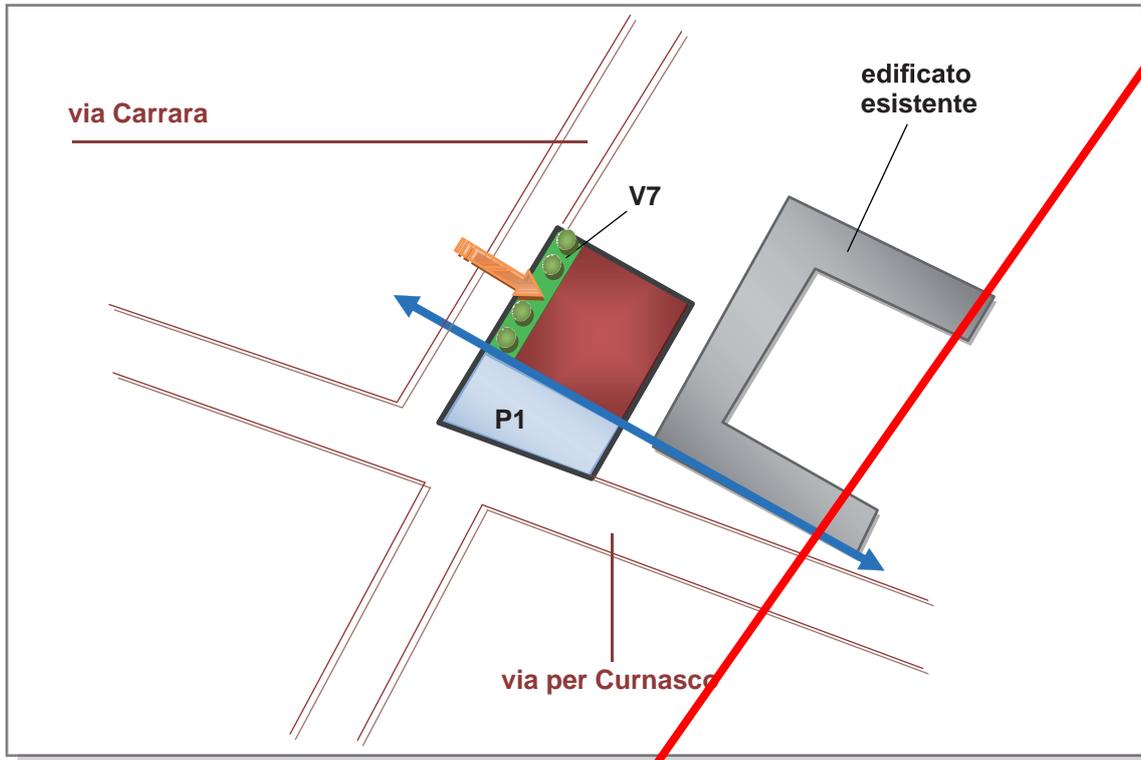


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 32 (scala 1:2.000)

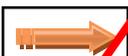


**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 9 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|    | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |    | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|   | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |   | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |   |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V) = 4.500 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

- Aree pubbliche a parcheggio (P1) = min 25% St
- Verde di mitigazione delle infrastrutture (V7) = min 10% St ("servizio ambientale")

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R) = max 100%
- Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 25%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato) = max 25%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la localizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti alla Ne sia di edifici di nuova realizzazione previsti all'interno di ambiti di trasformazione in corso di attuazione. Le alberature a filari e il giardino pubblico individuati nel verde di mitigazione della viabilità (V7) dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_23\*

Circonvallazione Leuceriario (S.S. Briantea)

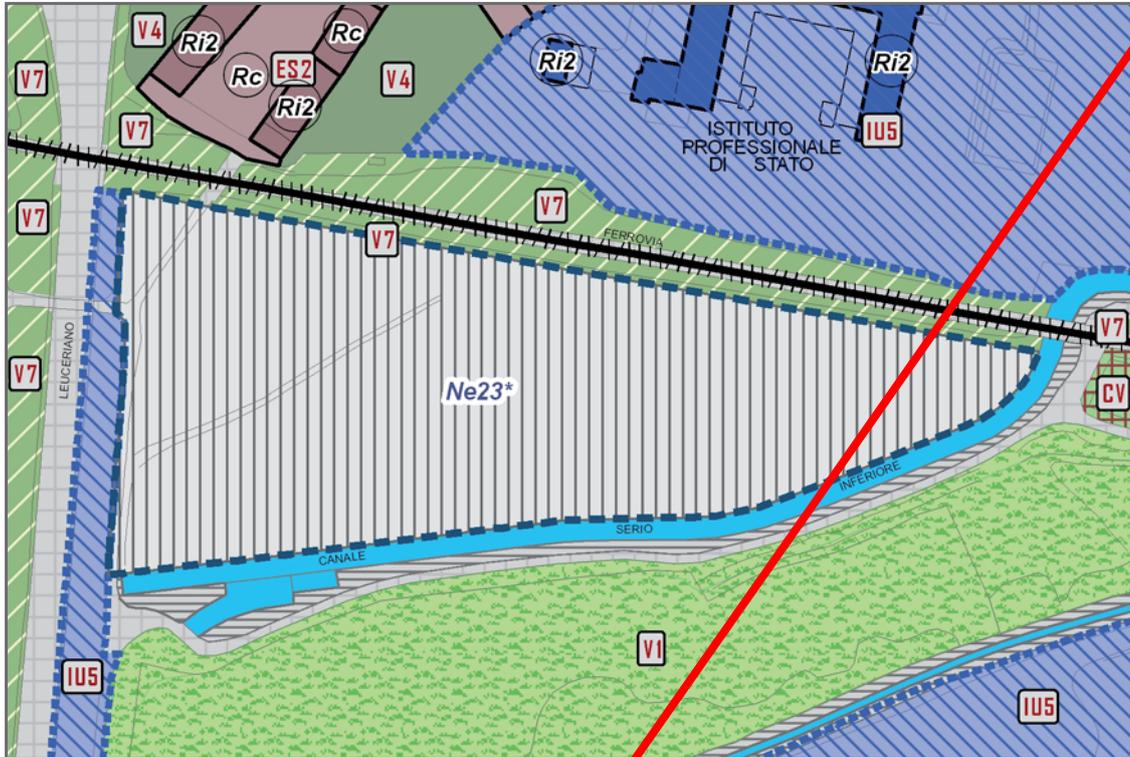
**L o c a l i z z a z i o n e**

**Quartiere Longuelo**

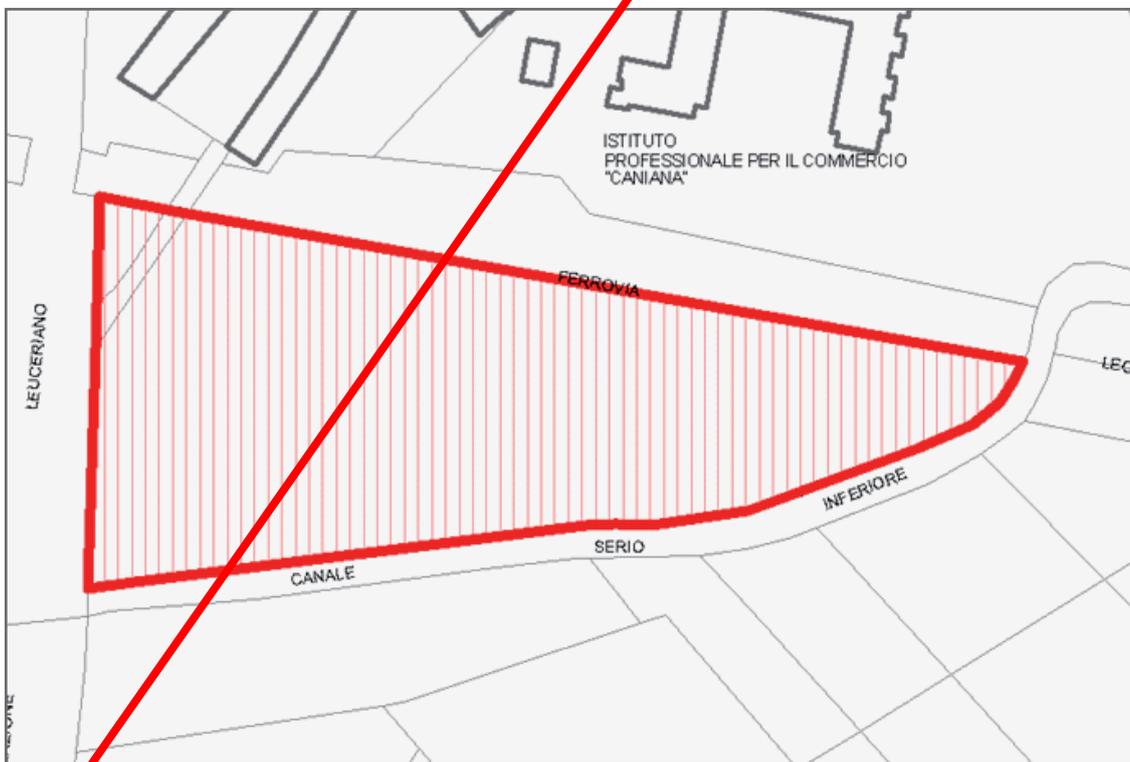
Circonvallazione Leuceriario (S.S. Briantea)



Ne  
**23\***  
SCHEDA

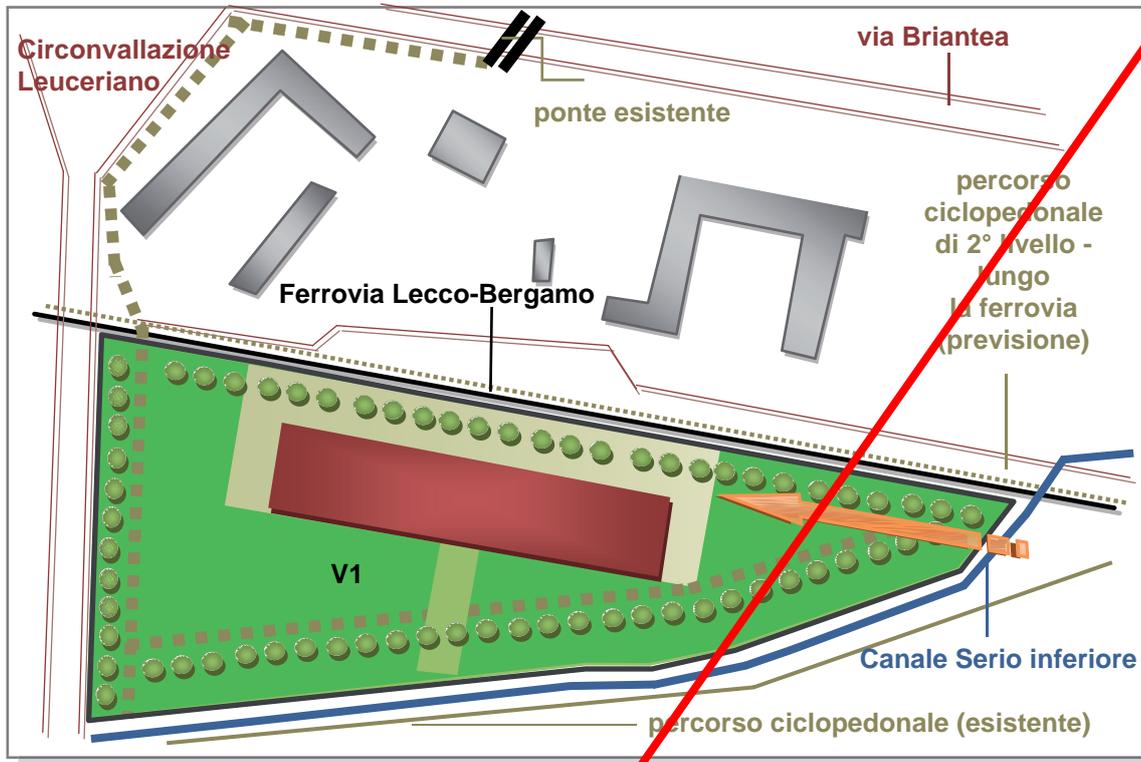


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 26 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 61 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

	Perimetro dell'area di intervento		Allineamenti orientativi
	Area di concentrazione volumetrica		Accessi di progetto
	Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale		Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)
	Edifici di nuova realizzazione		Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari
	Edifici da demolire		Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V) V1 Parchi urbani V2 Giardini
	Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente		Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)
	Parcheggi in superficie (P1)		

### Parametri urbanistico-ecologici

Volume realizzabile (V) = 15.200 mc  
 H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani  
 Indice di permeabilità (Ip) = 30%  
 Densità arborea (Da) = 3 al/100 mq St  
 Densità arbustiva (Dar) = 20 ar/100 mq St

### Servizi previsti

Parchi urbani (V1) = min 70% St  
 Percorsi ciclopedonali (P4a)

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni terziarie per attività (Ta1a – Uffici, studi professionali e studi medici e attività similari ) e terziarie ricettive (Tr pubblici esercizi) = max 25%  
 Residenza - Sociale (RS) = max 100% (di cui R2 max 25%)

### Prescrizioni e criteri prestazionali

L'intervento è assoggettato a obbligo di Piano Attuativo: nelle prestazioni pubbliche dovrà essere garantita la cessione di tutte le aree verdi individuate nello schema delle indicazioni progettuali. Dovrà inoltre essere garantito il collegamento con il complesso scolastico localizzato a nord dell'area di intervento mediante la possibilità di transito sull'area tra le ferrovia e la via Briantea, in direzione del collegamento sopraelevato esistente (ponte). I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati e il verde attrezzato dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_25\*

via M.L.King-Strada alla Trucca

# Localizzazione

Quartiere Villaggio degli Sposi

angolo tra via Martin Luther King e Strada alla Trucca



Ne  
**25\***  
SCHEDA



**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 32 (scala 1:3.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 75 (scala 1:3.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V)** = 5.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax)** = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip)** = 30%
- Densità arborea (Da)** = 2 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar)** = 20 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

**Parchi urbani (V1)** = min 60% St

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni terziarie (Tr1 - Terziario ricettivo-alberghiero)** = max 50%
- Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato)** = max 25%
- Servizi (Rs - Residenza sociale: Rs3c - Strutture ricettive di servizio)** = min 25%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla destinazione a nuove attrezzature ricettive e di servizio funzionalmente complementari alle strutture ospedaliere, con obbligo di cessione delle aree e realizzazione di un nuovo parco urbano (V1) individuato nello schema delle indicazioni progettuali della presente scheda.

**Nota**

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_31\*

via Zanica - Leoncavallo

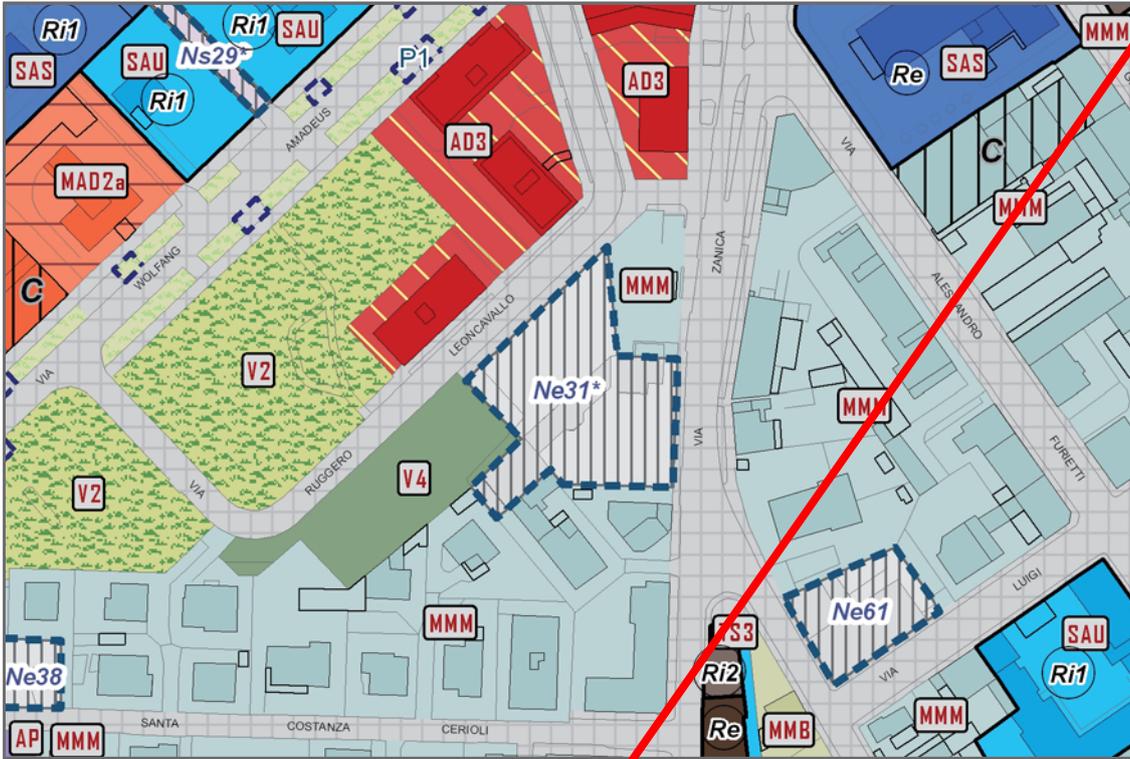
# Localizzazione

Quartiere Malpensata

angolo tra via Zanica e via Leoncavallo



Ne  
**31\***  
SCHEDA



**PIANO DELLE REGOLE**

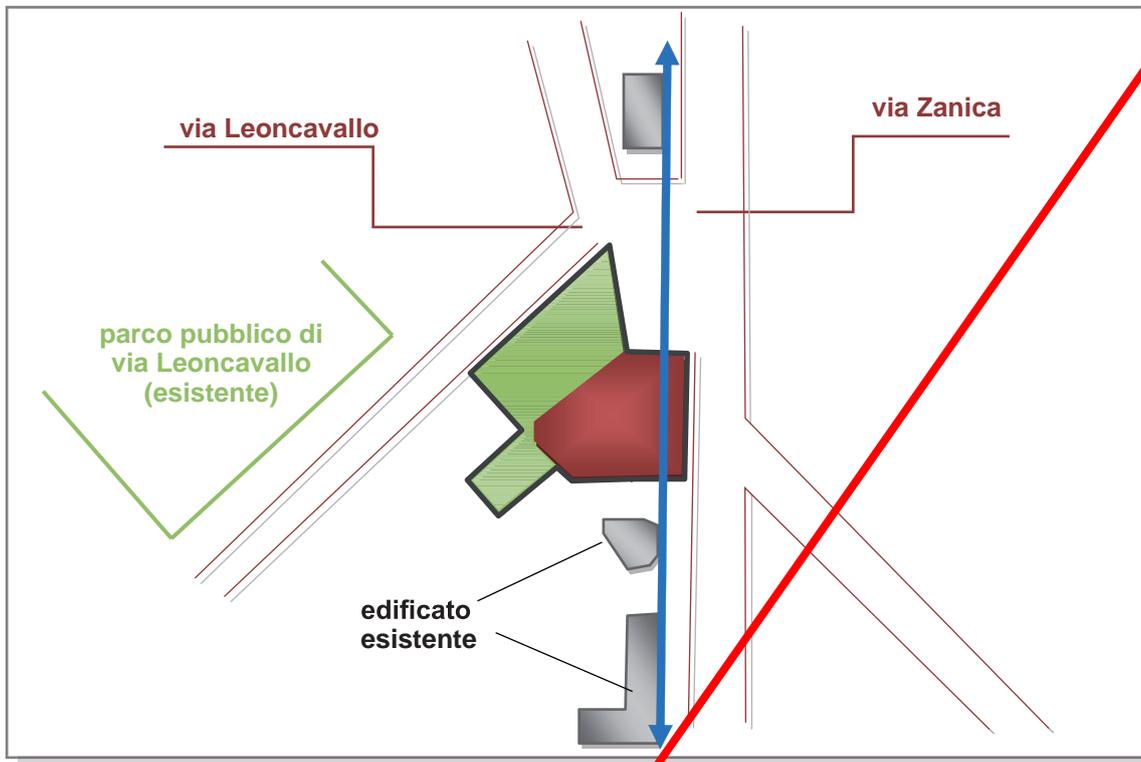
ESTRATTO FOGLIO 28 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**

ESTRATTO FOGLIO 87 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

- Volume realizzabile (V) = 5.500 mc**
- H massima degli edifici (Hmax) = 4 piani**
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%**
- Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St**
- Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St**

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

- Funzioni residenziali (R) = max 75%**
- Funzioni terziarie (Ta/Tu) = max 25%**

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la localizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti alla Ne sia di edifici di nuova realizzazione previsti all'interno di ambiti di trasformazione in corso di attuazione.

Ne\_45\*

via Pizzo Coca

# Localizzazione

Quartiere Redona

via Pizzo Coca



Ne  
**45\***  
SCHEDA

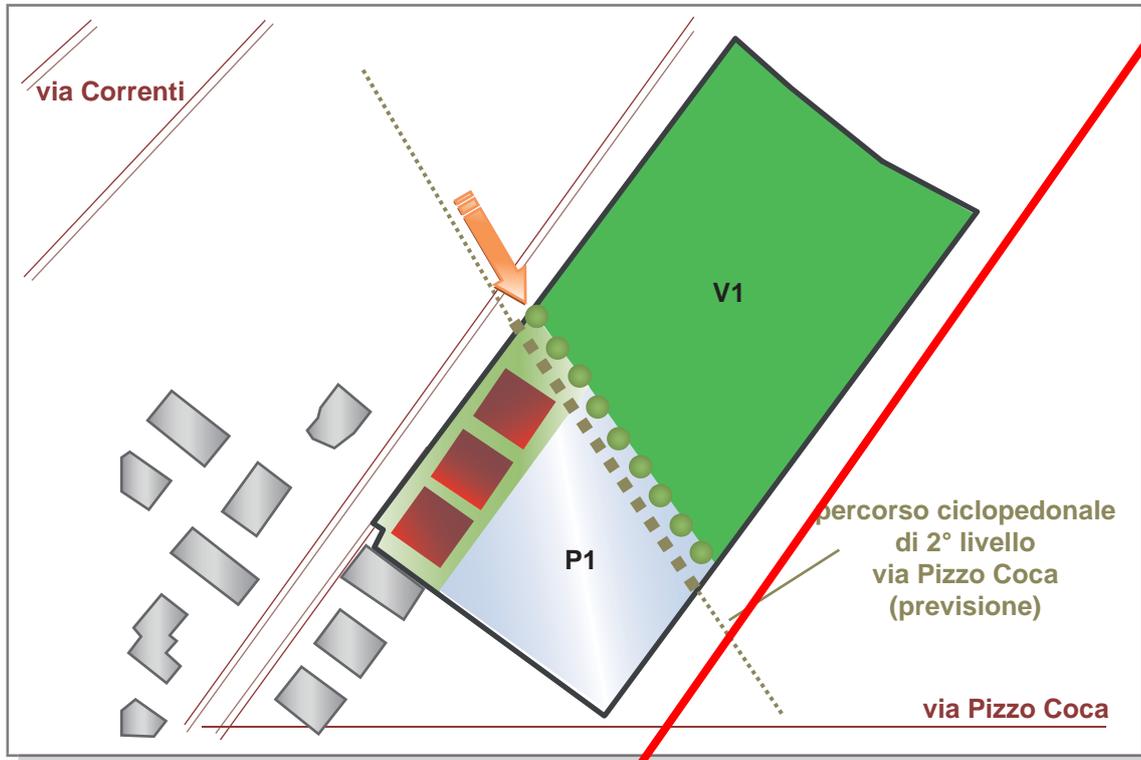


**PIANO DELLE REGOLE**  
ESTRATTO FOGLIO 19/20 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**  
ESTRATTO FOGLIO 26 (scala 1:2.000)

**SCHEMA INDICAZIONI  
PROGETTUALI**



**Legenda**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                     |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)<br/>V1 Parchi urbani<br/>V2 Giardini</b> |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

**Parametri urbanistico-ecologici**

Volume realizzabile (V) = 5.000 mc  
 H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani  
 Indice di permeabilità (Ip) = 30%  
 Densità arborea (Da) = 3 al/100 mq St  
 Densità arbustiva (Dar) = 3 ar/100 mq St

**Servizi previsti**

Parchi urbani (V1) = 10.000 mq  
 Aree pubbliche a parcheggio (P1) = 3000 mq  
 Percorsi ciclopedonali (P4a)

**Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali**

Funzioni residenziali (R) = max 100%

**Prescrizioni e criteri prestazionali**

La realizzabilità della volumetria assegnata alla Ne risulta condizionata alla presentazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato. L'intervento dovrà perseguire un impianto morfotopologico in armonia con i tessuti circostanti, eventualmente integrandosi anche con il progetto della confinante UMI1 ambito dell'ATA\_34. I collegamenti ciclo-pedonali (P4a) di nuova realizzazione, le aree pubbliche a standard da destinare parte a parco attrezzato (V1) e parte a parcheggio (P1), per complessivi 13.000 mq, dovranno essere realizzati a carico dell'intervento e in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi. Il parcheggio dovrà essere realizzato con dispositivi che consentano di mantenere un Indice di permeabilità pari al 50% della superficie.

**Nota**

La qualificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

Ne\_51\*

Circonvallazione Fabriciano

# Localizzazione

Quartiere Valtesse

Circonvallazione Fabriciano



Ne  
**51**  
\*  
SCHEDA



**PIANO DELLE REGOLE**

ESTRATTO FOGLIO 13 (scala 1:2.000)



**BASE CATASTALE**

ESTRATTO FOGLIO 9 (scala 1:2.000)

# SCHEMA INDICAZIONI PROGETTUALI



## Legenda

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <b>Perimetro dell'area di intervento</b>                            |  | <b>Allineamenti orientativi</b>   |
|  | <b>Area di concentrazione volumetrica</b>                           |  | <b>Accessi di progetto</b>  |
|  | <b>Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale</b> |  | <b>Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)</b>                                   |
|  | <b>Edifici di nuova realizzazione</b>                               |  | <b>Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari</b>  |
|  | <b>Edifici da demolire</b>  |  | <b>Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V)</b><br>V1 Parchi urbani<br>V2 Giardini |
|  | <b>Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente</b>        |  | <b>Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)</b>   |
|  | <b>Parcheggi in superficie (P1)</b>                                 |  |   |

### Parametri urbanistico-ecologici

- Volume realizzabile (V) = 7.000 mc
- H massima degli edifici (Hmax) = 3 piani
- Indice di permeabilità (Ip) = 30%
- Densità arborea (Da) = 2 al/100 mq St
- Densità arbustiva (Dar) = 20 ar/100 mq St

### Servizi previsti

**Percorsi ciclopedonali (P4a)**

### Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

- Residenza (R) = max 100%
- Funzioni commerciali (C1, C2a fino a 600 mq di SV) = max 50%

### Prescrizioni e criteri prestazionali

La volumetria assegnata è comprensiva dei volumi degli edifici residenziali esistenti, anche qualora mantenuti. La realizzabilità della volumetria assegnata alla Ne risulta condizionata alla demolizione del capannone individuato nello schema delle indicazioni progettuali con un perimetro giallo, nonché alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento non riconducibili a tipologia residenziale (capannone esistente). La realizzazione dell'intervento è inoltre condizionata all'obbligo di realizzazione di parcheggio ad uso pubblico (P1) per una quota pari al 10% della St, al fine di soddisfare le esigenze indotte dalla nuova edificazione residenziale. L'indicazione degli allineamenti orientativi risulta funzionale ad un disegno organico dell'area oggetto dell'intervento in coerenza con la localizzazione e l'orientamento sia di edifici esistenti appartenenti ai tessuti urbani adiacenti alla Ne sia di edifici di nuova realizzazione previsti all'interno di ambiti di trasformazione in corso di attuazione. Nel caso dell'intervento tali allineamenti risultano condizionati anche dalla localizzazione in prossimità di un importante asse di viabilità: la nuova volumetria dovrà pertanto rispettare le distanze e i condizionamenti derivanti da tale infrastruttura viaria. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

### Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.