

**COMUNE DI BERGAMO**

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP  
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa  
Ufficio di piano



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023  
APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

**PDR00**

**PIANO DELLE REGOLE**



### **Sindaco**

Giorgio Gori

**Assessore riqualificazione urbana, urbanistica, edilizia privata, patrimonio**

Francesco Valesini

### **Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP**

Elena Todeschini *progettazione e coordinamento generale*

### **Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa**

Alessandra Salvi *coordinamento e referente del gruppo di lavoro esterno*

### **Ufficio di Piano**

Elisabetta Nani *coordinamento Ufficio di Piano*

Sara Bertuletti

Matteo Capelli

Simona Caragliano

Veronica Cardullo

Andrea Cervi

Claudio Coppola

Francesco Pezzoli

### **Autorità Competente per la VAS**

Silvano Armellini *Dirigente Direzione ambiente verde pubblico e mobilità*

### **Supporto tecnico-scientifico**

Istituto Universitario di Architettura Venezia - IUAV Ezio Micelli

### **Componente strategica, programmatica e supervisione generale**

Laboratorio Permanente Nicola Russi, Angelica Sylos Labini, Alessandro Oliveri

### **Supporti specialistici**

d:rh Architetti Associati Sergio Dinale

Piergiorgio Tosetti

Sistema snc Francesco Sbeti

Mesa srl Carlo Pagan

### **Supporto giuridico-amministrativo**

Studio Legale Amministrativisti Associati

Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana

### **Aspetti ambientali e paesistici, VAS e VIC**

Studio associato PERCORSI SOSTENIBILI

Stefania Anghinelli, Sara Lodrini

Servizio Ecologia e Ambiente Michele Stefini,

Servizio Verde pubblico Warner Ravanelli

### **Componente commerciale**

Consorzio CISE - Politecnico di Milano Luca

Tamini, Giorgio Limonta

### **Piano dei servizi e politiche della casa**

Gabriele Rabaiotti

Politecnico di Milano - Dipartimento di

Architettura e Studi Urbani Cristina Renzoni,

Paola Savoldi, Federica Rotondo

U.O. Politiche della casa Nicola Gherardi

### **Aspetti geologici e idrogeologici**

Studio Telò May Fly s.r.l. Adriano Murachelli

Studio di ingegneria ed architettura Piazzini

Albani

Alessandro Chiodelli

Servizio strutture, reti e opere idrauliche

Roberto Antonelli

### **PUGSS**

UNARETI S.P.A.

ETS S.P.A.

### **Piano di Rischio Aeroportuale**

Simona Caragliano

### **Comunicazione, partecipazione e progetto grafico**

Alchimia Società coop. Sociale Andrea Preda

Fondazione innovazione urbana Simona

Beolchi

INTWIG s.r.l. Aldo Cristadoro

Servizio Reti di quartiere Renato Magni

### **Hanno collaborato alla redazione del Piano**

Servizio Edilizia Privata Giovanna Doneda

Servizio Pianificazione Attuativa Cinzia Bigoni,

Alessandro Belotti, Barbara Bocci, Gianmaria

Mazzoleni, Teresa Losasso, Daniele Polimeni

Servizio Mobilità Paola Allegri, Stefano Lonati

Servizio sistema informativo Andrea Maffei,

Barbara Triacca



## INDICE

<b>TITOLO I. NATURA CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>9</b>
Capo I. Elaborati, contenuti e campo di applicazione	9
Articolo 1. Contenuti, finalità, durata del Piano delle Regole	9
Articolo 2. Elaborati del Piano delle Regole	9
<b>TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>10</b>
Articolo 3. Modalità di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole	10
Articolo 4. Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati	10
Articolo 5. Coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso	11
Articolo 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica	11
Articolo 7. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici	12
Capo II. Definizioni urbanistiche ed edilizie	14
Articolo 8. Definizioni urbanistiche ed edilizie	14
Capo III. Perequazione, compensazione, incentivazioni	23
Articolo 9. Perequazione urbanistica	23
Articolo 10. Compensazione urbanistica	23
Articolo 11. Compensazione edilizia	24
Articolo 12. Misure di incentivazione	24
Articolo 13. Registro dei diritti edificatori	28
Capo IV. Disciplina delle destinazioni d'uso del territorio e degli edifici	29
Articolo 14. Disposizioni generali	29
Articolo 15. Classificazione delle destinazioni d'uso	29
Articolo 16. Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o delle unità immobiliari	32
<b>TITOLO III. VINCOLI, TUTELE, DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI</b>	<b>33</b>
Capo V. Beni paesaggistici e culturali	33
Articolo 17. Beni culturali	33
Articolo 18. Beni paesaggistici	33
Articolo 19. Sito Unesco "Opere di difesa veneziana del XV e XVII secolo: Stato da Terra – Stato da Mar occidentale"	33
Articolo 20. Alberi monumentali	34
Articolo 21. Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali	34
Articolo 22. Beni di interesse archeologico e zone a potenziale archeologico	34
Articolo 23. Zone speciali di conservazione (ZSC) – Ambiti della Rete Natura 2000	35
Articolo 24. Geosito "Flysch di Bergamo, località tipo"	38
Capo VI. Vincoli amministrativi e di salvaguardia	39
Articolo 25. Fascia di rispetto stradale e centro abitato	39

Articolo 26. Fascia di rispetto ferroviario e ferro-tramviaria	39
Articolo 27. Corridoi di salvaguardia	40
Articolo 28. Fascia di rispetto cimiteriale	40
Articolo 29. Fascia di rispetto degli elettrodotti	41
Articolo 30. Fascia di rispetto dei metanodotti	41
Articolo 31. Fascia degli impianti di depurazione	41
Articolo 32. Aree percorse da fuochi	42
Articolo 33. Vincolo idrogeologico	42
Articolo 34. Bonifica siti inquinati	42
Capo VII. Tutele sovraordinate e piani di settore	44
Articolo 35. Rischio di incidente rilevante	44
Articolo 36. Rischio aeroportuale	44
Articolo 37. Vincolo di rispetto idraulico e Documento di polizia idraulica	46
Articolo 38. Componente geologica, idrogeologica e sismica	46
Articolo 39. Classificazione acustica del territorio	46
Capo VIII. Valutazione paesaggistica dei progetti	48
Articolo 40. Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi e strumenti per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale	48
Capo IX. Rete verde e paesaggio	49
Articolo 41. Finalità e classificazione	49
Articolo 42. Disposizioni generali	50
<b>TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>53</b>
Capo X. Disciplina generale	53
Articolo 43. Classificazione del territorio comunale ai fini dell'applicazione del Piano delle Regole	53
Articolo 44. Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti	53
Articolo 45. Dotazioni di parcheggi di pertinenza	54
Capo XI. Disciplina del territorio urbano consolidato a basso grado di trasformabilità	55
Articolo 46. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF. Definizioni e disposizioni generali	55
Articolo 47. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione - AF. Disciplina	56
Articolo 48. Ambito AF1: Città alta, borghi urbani e centro Piacentiniano	58
Articolo 49. Ambito AF2: Borghi esterni	60
Articolo 50. Ambito AF3: Nuclei storici periferici	62
Articolo 51. Ambito AF4: Edifici e organismi edilizi sparsi	64
Articolo 52. Ambito AF5: Edifici e organismi dell'architettura rurale storica	65
Articolo 53. Modalità attuative e rapporti con la disciplina del DPR 380/2001	65
Articolo 54. Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU	67
Articolo 55. Ambiti radi aperti - ARA	68

Articolo 56. Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS	69
Capo XII. Disciplina del territorio urbano consolidato a medio grado di trasformabilità	70
Articolo 57. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - MGTm	70
Articolo 58. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata - MGTs	71
Capo XIII. Disciplina del territorio urbano consolidato a elevato grado di trasformabilità	73
Articolo 59. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT	73
Articolo 60. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa - EGTs	75
Capo XIV. Disciplina delle infrastrutture particolari	77
Articolo 61. Distributori di carburante (DIC)	77
Articolo 62. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione	77
Articolo 63. Impianti fotovoltaici	78
<b>TITOLO V. DISCIPLINA DELLE AREE DEL SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE</b>	<b>79</b>
Articolo 64. Disposizioni generali	79
Articolo 65. Ambiti rurali periurbani - ARP	79
Articolo 66. Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - APS	85
Articolo 67. Spazi aperti del Parco dei Colli - APC	85
Articolo 68. Edificato del Parco dei Colli - EPC	85
Articolo 69. Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli - IC / ICP	86
<b>TITOLO VI. NORME REGOLANTI IL SETTORE COMMERCIALE</b>	<b>87</b>
Articolo 70. Definizioni e classificazione degli esercizi commerciali	87
Articolo 71. Localizzazione degli esercizi commerciali (C) e disposizioni generali	87
Articolo 72. Distretto urbano del Commercio	88
Articolo 73. Disciplina per l'insediamento di Medie strutture di vendita	89
Articolo 74. Disposizioni per i parcheggi privati a pagamento non convenzionati (C9)	90
<b>TITOLO VII. NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>91</b>
Articolo 75. Disciplina per gli ambiti in corso di attuazione (ATT)	91
Articolo 76. Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme e disciplina degli edifici oggetto di sanatoria e di condono	92
Articolo 77. Disciplina degli interventi ammessi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e negli ambiti ad elevato grado di trasformabilità del Piano delle Regole	92
Articolo 78. Difformità cartografiche	92
<b>ALLEGATO: Scheda per l'applicazione della regola morfologica</b>	<b>92</b>



## **TITOLO I. NATURA CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Capo I. Elaborati, contenuti e campo di applicazione**

#### **Articolo 1. Contenuti, finalità, durata del Piano delle Regole**

1. Si rinvia alle disposizioni della L.R. 12/2005.

#### **Articolo 2. Elaborati del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati prescrittivi di seguito elencati.

##### *Elaborati testuali*

- PDR00 - Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole
- ALLEGATO NTA PDR - Scheda per applicazione Regola Morfologica

##### *Elaborati grafici*

- PDR01a - Vincoli culturali e paesaggistici
- PDR01b - Beni definiti dalla pianificazione sovraordinata
- PDR01c - Vincoli e tutele archeologiche
- PDR01d - Vincoli amministrativi e di salvaguardia
- PDR01e - Vincoli amministrativi e di salvaguardia della mobilità
- PDR01f - Vincoli aeroportuali: limiti all'edificato in altezza
- PDR01g - Individuazione siti contaminati e ambiti oggetto di intervento di bonifica
- PDR02 - Sensibilità paesaggistica
- PDR03 - Rete verde e paesaggio
- PDR04 - Disciplina del Piano delle Regole
- PDR05 - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Gli ambiti
- PDR05a - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Città Alta
- PDR05b - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Borgo Canale
- PDR05c - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Borgo Pignolo e Borgo Santa Caterina
- PDR05d - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Borgo Sant'Alessandro e Borgo San Leonardo
- PDR05e - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Borgo Pignolo e Borgo Palazzo
- PDR05f - Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione - Nuclei periferici
- PDR05g - Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi delle Antiche Formazioni
- PDR06a - Consumo di suolo: classe di qualità dei suoli liberi
- PDR06b - Consumo di suolo al 2014
- PDR06c - Consumo di suolo al 2023
- PDR06d - Consumo di suolo: progetto
- PDR06e - Consumo di suolo: elementi di analisi
- PDR07 - Ambiti di riferimento per il settore commerciale ed extra-commerciale

## **TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Articolo 3. Modalità di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovraordinati e nel rispetto dei vincoli ex D.lgs. 42/2004 o dei vincoli sovraordinati di altra natura.

2. Il Piano delle Regole si attua mediante:

- modalità diretta (Permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione);
- modalità diretta convenzionata (Permesso di costruire convenzionato);
- piani urbanistici attuativi e atti di programmazione negoziata.

Nelle disposizioni di ciascun ambito sono definite le relative modalità di intervento.

3. Il Piano delle Regole rinvia al Piano dei Servizi relativamente a:

- dotazioni di aree per servizi da garantire in relazione alle diverse tipologie di intervento;
- disposizioni relative ai servizi abitativi sociali.

4. Il Piano delle Regole si attua tenendo conto dei seguenti studi, strumenti settoriali e regolamenti:

- Studio geologico/sismico del territorio comunale
- Documento semplificato del Rischio Idraulico
- Reticolo idrico e regolamento di polizia idraulica
- Valutazione del rischio archeologico;
- Regolamento Edilizio;
- Piano di zonizzazione acustica;
- Piano di rischio aeroportuale;
- ogni altro regolamento comunale e strumento di settore già vigente alla sua entrata in vigore o successivamente approvato.

5. L'apparato conoscitivo, interpretativo e propositivo del Piano delle Regole è riportato nella Relazione del Quadro conoscitivo e nella Relazione illustrativa generale.

### **Articolo 4. Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati**

1. L'adozione e l'approvazione dei piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole seguono l'art. 12 e ss. della LR 12/2005 e le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 14 delle Direttive del DDP.

2. Nei casi previsti dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. 12/2005 gli interventi si attuano mediante permessi di costruire convenzionati, i quali si conformano alle previsioni dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 46 della LR 12/2005.

3. Per gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;

aventi una SL pari o superiore a 4.000 mq è richiesto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, della L.R. 12/2005.

4. Le previsioni relative agli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa si attuano con piano unitario esteso all'intero ambito, ovvero in applicazione del precedente comma 2.

La realizzazione per stralci è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione-quadro. Tale documento, condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intero ambito di intervento, dovrà verificare la sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per l'ambito stesso nel termine di validità riferito all'intero ambito.

La convenzione quadro dovrà prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale. Le trasformazioni potranno conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1bis, L.R. 12/2005.

5. La convenzione allegata al piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato, oltre a quanto indicato dall'art. 46 L.R. 12/2005 e dall'art. 28-bis D.P.R. 380 /2001, disciplina gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia e l'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da perequazione o compensazione.

6. Per le aree ricomprese in ambiti assoggettati a piano attuativo, fino all'approvazione del medesimo piano o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) del D.P.R. 380/2001; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali definite nell'articolo 15 delle presenti norme. Sono ammessi gli usi temporanei di cui all'art. 51 bis della L.R. 12/2005.

7. Le aree per servizi e dotazioni da reperire sono definite dal Piano dei Servizi in rapporto alle specifiche destinazioni da insediare. Esse sono inoltre definite con il supporto dalla matrice strategica (Allegato 2 alle norme del Piano dei Servizi "La matrice dei cluster delle micro-infrastrutture locali") orientata a classificare i cluster dei servizi secondo condizioni e indirizzi di priorità.

#### **Articolo 5. Coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso**

1. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite piano Attuativo) che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso altre destinazioni, la SL esistente viene considerata al 50% per la parte produttiva interessata dalla modifica di destinazione d'uso.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione (sia tramite intervento edilizio diretto che tramite Piano Attuativo), che comportino modifica della destinazione d'uso da produttiva (Pr) verso destinazione a servizi la SL esistente viene considerata al 100%.

#### **Articolo 6. Disposizioni specifiche per la riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti ed il raggiungimento della neutralità carbonica**

1. I piani o i programmi attuativi dovranno contenere una relazione che specifichi, anche mediante certificazioni emesse da organismi accreditati, le iniziative che verranno adottate per la riduzione

dell'emissione di gas clima-alteranti, in particolare di CO<sub>2</sub>, relativamente all'intero ciclo di vita degli interventi, dall'approvvigionamento dei materiali da costruzione, alla loro origine, alle modalità del loro trasporto, alle fasi di gestione del cantiere e alle fasi di operatività e gestione e manutenzione fino alla dismissione finale.

#### **Articolo 7. Disposizioni per la progettazione sostenibile, la bioedilizia e la dotazione di servizi ecosistemici**

1. I Piani e i programmi attuativi dovranno considerare i seguenti obiettivi e criteri:

- progettare interventi che garantiscano la conservazione degli habitat e gli elementi naturali presenti nell'area, favorendo l'interconnessione con i sistemi esterni, esistenti o previsti da piani e programmi;
- pianificare e progettare nel rispetto del principio di invarianza idraulica e secondo strategie di riduzione del rischio climatico e dell'isola di calore, anche attraverso soluzioni costruttive che promuovano il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie, la razionalizzazione dei consumi idrici e la riduzione degli sprechi, la permeabilità dei suoli, la mitigazione delle temperature, l'aumento della biodiversità;
- razionalizzare lo stoccaggio, l'utilizzo ed il recupero della risorsa idrica, attuare accorgimenti atti alla gestione del bilancio idrico, come ad es. impianti di accumulo ed utilizzo delle acque meteoriche e grigie e relative tecniche di stoccaggio e recupero (dove possibile introducendo anche tecniche di fitodepurazione);
- pianificare e progettare considerando le esigenze di successiva efficiente gestione e manutenzione delle aree;
- incentivare la permeabilità dei suoli nella progettazione di strade, percorsi ciclopedonali e parcheggi;
- progettare soluzioni che favoriscano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la riduzione della quantità di energia per il riscaldamento e il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'areazione, l'illuminazione, l'energia elettrica.

2. Per quanto riguarda la progettazione del verde, nelle more della predisposizione del Piano del verde comunale, si farà riferimento alle seguenti indicazioni:

- massimizzare l'efficienza ecologica del verde, evitando frazionamenti eccessivi, curando la copertura arborea ed arbustiva, effettuando il corretto dimensionamento delle aree destinate ad ospitare specie arboree e arbustive, con particolare riferimento alle esigenze per il corretto accrescimento delle radici degli alberi ed alla limitazione di possibili conflitti con servizi tecnologici interrati, massimizzando l'ombreggiamento delle superfici pavimentate, grazie alla corretta collocazione di filari e fasce arboreo-arbustive;
- predisporre un'indagine vegetazionale, agronomica e naturalistica dell'intero ambito interessato dalla trasformazione urbanistica, comprensiva anche dell'analisi del contesto e delle connessioni esistenti e potenziali con il sistema territoriale di riferimento;
- contestualmente alla stipula della convenzione presentare il progetto definitivo delle opere a verde e di sistemazione paesaggistico-ambientale, comprensivo del sistema delle connessioni con il contesto di riferimento, redatto da professionisti abilitati nelle specifiche necessarie competenze-naturalistiche, agronomico-forestali e paesaggistiche;

- prevedere, ove ritenuto opportuno in relazione alla consistenza e alla tipologia delle opere a verde, l'obbligo da parte del soggetto attuatore di effettuare la manutenzione del verde per un periodo congruo a garantire l'attecchimento dell'impianto vegetazionale realizzato.

## **Capo II. Definizioni urbanistiche ed edilizie**

### **Articolo 8. Definizioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per le definizioni urbanistiche ed edilizie si fa riferimento alla DGR 24 ottobre 2018 n° XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del DPR 6 giugno 2001 n° 380/2001", così come di seguito riportate.

#### **Superficie territoriale (ST) (D.U. 1)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **Superficie fondiaria (SF) (D.U. 2)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

#### **Indice di edificabilità territoriale (IT) (D.U. 3)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

#### **Indice di edificabilità fondiaria (IF) (D.U. 4)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

#### **Carico urbanistico (CU) (D.U. 5)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

#### **Dotazioni Territoriali (DT) (D.U. 6)**

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

#### **Sedime (D.U. 7)**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### **Superficie coperta (SCOP) (D.U. 8)**

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

### **Superficie permeabile (SP) (D.U. 9)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera

### **Indice di permeabilità (IPT/IPF) (D.U. 10)**

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

### **Indice di copertura (IC) (D.U. 11)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **Superficie totale (STOT) (D.U. 12)**

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

### **Superficie lorda (SL) (D.U. 13)**

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

### **Superficie utile (SU) (D.U. 14)**

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

### **Superficie accessoria (SA) (D.U. 15)**

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

### **Superficie complessiva (SC) (D.U. 16)**

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

### **Superficie calpestabile (SCAL) (D.U. 17)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

### **Sagoma (D.U. 18)**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

### **Volume totale o volumetria complessiva (VT) (D.U. 19)**

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

### **Piano fuori terra (D.U. 20)**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Piano seminterrato (D.U. 21)**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

### **Piano interrato (D.U. 22)**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Sottotetto (D.U. 23)**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### **Soppalco (D.U. 24)**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

### **Numero dei piani (D.U. 25)**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

### **Altezza lorda (D.U. 26)**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

### **Altezza del fronte (D.U. 27)**

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

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

### **Altezza dell'edificio (D.U. 28)**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### **Altezza utile (D.U. 29)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

### **Distanze (D.U. 30)**

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

### **Volume tecnico (D.U. 31)**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

### **Edificio (D.U. 32)**

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### **Edificio unifamiliare (D.U. 33)**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**Pertinenza (D.U. 34)**

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**Balcone (D.U. 35)**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Ballatoio (D.U. 36)**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**Loggia/loggiato (D.U. 37)**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

**Pensilina (D.U. 38)**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**Portico/porticato (D.U. 39)**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperti su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Legge 39/2004.

**Terrazza (D.U. 40)**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio o, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Tettoia (D.U. 41)**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**Veranda (D.U. 42)**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**Superficie scolante impermeabile dell'intervento (D.U. 43)**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

2. Le definizioni di cui alla citata DGR sono integrate in relazione alla necessità di adattamento alla disciplina urbanistica del Piano. Le integrazioni sono riconoscibili dal carattere corsivo.

**Indice di edificabilità territoriale (IT)/ fondiaria (IF) – DU3/DU4**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale/fondiarie, comprensiva dell'edificato esistente. *Per superficie si intende la superficie lorda. Tale quantità può essere determinata:*

- *in termini diretti mediante la definizione del rapporto tra la Superficie Lorda realizzabile e la dimensione della superficie territoriale/fondiarie del lotto di riferimento e si esprime in mq/mq*
- *mediante l'applicazione di una Regola Morfologica, basata sulla determinazione delle capacità edificatorie attraverso l'applicazione di criteri geometrici, con le modalità indicate nell'Allegato "Schema di Applicazione della Regola Morfologica", che consentono di determinare la quantità di SL massima edificabile, espressa in mq, all'interno del lotto di riferimento.*

#### **Indice di permeabilità (IPT/IPF) – DU10:**

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

*La superficie permeabile richiesta per gli interventi edilizi è definita dalle definizioni uniformi (Superficie Permeabile) di cui alla sopra citata DGR.*

3. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente all'edificabilità degli ambiti di intervento valgono le definizioni di seguito riportate.

#### **Indice di edificabilità territoriale o fondiaria di Base (IB)**

Quantità di Superficie Lorda (SL) assegnata di diritto alle aree edificabili calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie.

#### **Indice proprio (IP)**

Quantità di Superficie Lorda (SL) riconosciuta alle aree già edificate, pari alla SL legittimata presente sul lotto, eventualmente ponderata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme.

#### **Indice di compensazione (Icomp)**

Quantità di superficie lorda (SL) calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie correlata al trasferimento obbligatorio di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica.

#### **Indice di edificabilità minimo per edificare (Im)**

È dato dalla somma dell'indice di base (IB) o dell'indice proprio (IP), se maggiore, e dell'indice di compensazione (Icomp).

#### **Indice di edificabilità territoriale o fondiaria massimo (IM)**

Quantità di superficie lorda (SL) massima raggiungibile per ciascun ambito edificabile nel quale è suddiviso il territorio calcolata su una determinata superficie territoriale/fondiarie.

#### **Distanza dalle strade (DS)**

Distanza da codice della strada. Per le strade di tipo E ed F, all'interno del centro abitato la distanza è di 5,00 dal 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); sono fatti

salvi eventuali allineamenti prescritti dalle norme di Piano per una migliore composizione architettonica del fronte strada.

### **Altezza urbanistica (AU) (D.U. 44)**

L'altezza urbanistica, utile ai soli fini della determinazione del volume urbanistico, è definita nella misura di 3.00 m.

### **Volume urbanistico (VU) (D.U. 45)**

Volume della costruzione calcolato come prodotto della superficie lorda (SL) di tutti i livelli dell'edificio per l'altezza urbanistica.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al volume così calcolato è aggiunto il volume derivante dalla superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica.

### **Immobili dismessi**

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 SL esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

### **Immobili in via di dismissione**

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 SL esistente e da almeno 24 mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza.

### **Lotto libero in ambiti urbani già edificati**

Area mai utilizzata ai fini del conteggio dell'indice di edificabilità per interventi edificatori precedenti, già dotata delle opere di urbanizzazione primaria o della cui dotazione il privato si fa carico.

4. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente all'applicazione della regola morfologica valgono le definizioni di seguito riportate (rif. PDR00 - Allegato Schema di applicazione della regola morfologica).

### **Altezza massima dell'edificio (Hmax)**

Media aritmetica delle altezze (secondo la definizione uniforme n. 28) degli edifici dei lotti confinanti con l'area di intervento e prospettanti su di essa.

### **Numero teorico di Piani (NP)**

Determinato dall'altezza massima dell'edificio (Hmax) divisa per 3 arrotondato per difetto.

### **Superficie teorica (Steor)**

Superficie del poligono determinato geometricamente dall'applicazione delle seguenti distanze:

- Dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)
- Dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m)

- Dalle strade: 5 m e comunque in conformità alle disposizioni del Codice della Strada
- Dal perimetro del lotto di progetto: 5 m

### **Superficie di massimo inviluppo (Smi)**

Superficie minore tra la Superficie teorica (Steor) e la superficie corrispondente al 30% della ST.

### **Superficie lorda massima realizzabile (SLmax)**

Superficie lorda massima realizzabile determinata dal prodotto della superficie di massimo inviluppo (Smi) per il numero teorico di piani (NP).

5. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente alle misure di prevenzione dei rischi valgono le definizioni di seguito riportate:

### **Carico Insediativo (CI)**

Si intende il numero totale di persone da insediare considerando il numero di abitanti (residenti) ed il numero di addetti (impiegati in specifici settori: produttivo, commerciale, terziario, ...) previsti.

Indicativamente, nella stima del carico insediativo possono ritenersi idonei i seguenti parametri, a meno che non vengano individuati diversamente in sede di intervento a seguito di specifica valutazione:

- 1 abitante ogni 50 mq di SL per la funzione residenziale
- 1 abitante ogni 20 mq di SL per le altre funzioni.

6. In relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme relativamente al Piano di rischio aeroportuale valgono le definizioni di seguito riportate:

### **Carico Antropico (CA)**

Misura la presenza umana in un determinato immobile (o porzione di esso) ad uso residenziale, in termini di densità, e viene convenzionalmente determinato in base all'unità teorica di popolazione, cioè al numero di persone potenzialmente presenti per superficie lorda di (SL), in riferimento alle disposizioni vigenti in materia di rischio aeroportuale.

### **Indice di Affollamento (IF)**

Misura la presenza umana in un determinato immobile (o porzione di esso) ad uso non residenziale, in termini di densità e di permanenza temporale prolungata e continuativa, e viene convenzionalmente determinato in base al numero di addetti/100 mq di SL.

### **Superficie operativa**

Si intende il complesso degli spazi, indoor e outdoor, destinati all'attività (capannoni, uffici, piazzali, viabilità interna, area ferroviaria etc.). A tale definizione si fa riferimento quando ci si riferisce alle funzioni Logistica produttiva (LP) e Logistica commerciale (LC) all'interno delle presenti norme nel Titolo relativo alla disciplina urbanistica del territorio oggetto del Piano delle Regole.

7. Le definizioni di cui al presente articolo non si applicano alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi approvati, per i quali continuano ad applicarsi le definizioni previgenti. Sono in ogni caso fatte salve disposizioni diverse contenute nelle Convenzioni già stipulate.

8. Le disposizioni delle presenti norme si considerano automaticamente abrogate e/o sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

### **Capo III. Perequazione, compensazione, incentivazioni**

#### **Articolo 9. Perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica, ai sensi della L.R. 12/2005, attua i principi di equità e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori attribuiti dagli atti della pianificazione urbanistica e degli oneri che conseguono alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

2. Il Piano delle Regole applica la perequazione urbanistica limitatamente alle aree classificate come Ambiti urbani a "elevato grado di trasformabilità" (EGT), ad esclusione degli Ambiti urbani a "elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa" (EGTs).

3. Ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 12/2005, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale, ad esclusione delle aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di Piano Attuativo. L'indice territoriale si applica all'intera area del comparto oggetto di intervento. La corrispondente quantità edificatoria viene utilizzata nell'area non interessata dalla cessione perequativa.

4. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzate dallo stesso per:

- realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica esclusivamente nelle tipologie definite dal Piano dei Servizi come Sa1 e Sa3.

5. Qualora Il Comune ritenga che le aree oggetto di cessione a fini perequativi assumano carattere residuale e non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione di dette aree.

6. Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle dotazioni relative alle funzioni che si andranno ad insediare.

7. Le aree oggetto di cessione a fini perequativi possono essere cedute anticipatamente al Comune e i diritti edificatori generati dalle medesime iscritti nel registro dei diritti edificatori.

#### **Articolo 10. Compensazione urbanistica**

1. Si tratta dell'istituto di cui al comma 3 dell'art. 11 L.R. 12/2005 in base al quale alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo.

2. L'entità dei diritti edificatori a titolo compensativo è definita nelle norme del Piano dei Servizi con riferimento alla capacità edificatoria attribuita alle aree per servizi individuate nella Tavola PDS06a e PDS06b e nelle presenti disposizioni relativamente agli indici di edificabilità.

3. L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica è consentito nei seguenti ambiti:

- Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité (MGTm) di cui all'articolo 57 delle presenti norme
- Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità (EGT) di cui all'articolo 59 delle presenti norme.

#### **Articolo 11. Compensazione edilizia**

1. Si tratta di un istituto mediante il quale viene promossa la delocalizzazione, previa totale demolizione una volta acquisite le eventuali e necessarie autorizzazioni da parte degli enti competenti e previa valutazione dell'amministrazione comunale, di immobili legittimamente esistenti che determinano un impatto ambientale e paesaggistico negativo, inidonei sotto il profilo della sicurezza e salute pubblica, oppure incongrui anche ai sensi dei criteri di cui alla DGR 5832/2016. L'istituto prevede il trasferimento dei diritti edificatori corrispondenti alla SL oggetto di totale demolizione e l'istituzione di vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza dell'edificio, registrato e trascritto.

2. Fatte salve le limitazioni riconducibili a vincoli di qualsiasi genere gravanti sugli immobili o indicazioni più restrittive derivanti dall'applicazione delle presenti norme, è riconosciuta la possibilità di fruire dei diritti derivanti dalla demolizione sotto forma di diritti edificatori come di seguito specificato:

- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione produttiva-direzionale (P) e Logistica (L) da trasferire negli Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité di cui all'articolo 57 (MGTm) e negli ambiti ad elevato grado di trasformabilità di cui all'articolo 59 (EGT) delle presenti norme: pari al 50% della Superficie lorda esistente oggetto di demolizione;
- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione diversa dalle precedenti da trasferire negli Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité di cui all'articolo 57 (MGTm) e negli Ambiti ad elevato grado di trasformabilità di cui all'articolo 59 (EGT) delle presenti norme: pari al 100% della Superficie lorda esistente oggetto di demolizione.

3. Il trasferimento dei diritti edificatori va effettuato nei limiti dell'edificabilità massima consentita in ciascun ambito. I diritti non utilizzati saranno iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

4. I diritti edificatori sono attribuiti a seguito della demolizione degli edifici come definiti al comma 1 del presente articolo, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza, alla riqualificazione paesaggistica della stessa, anche mediante l'eventuale ripristino della naturale condizione del suolo e alla cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza.

5. La SL demolita può essere iscritta, con la sua destinazione funzionale di origine, nel registro dei diritti edificatori in attesa della sua utilizzazione.

#### **Articolo 12. Misure di incentivazione**

1. Per misure di incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati, che contemplino prestazioni qualitative superiori a quelle obbligatorie in termini sociali o ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che integra la capacità edificatoria minima per edificare (Im) al fine di raggiungere l'indice massimo di edificabilità (IM) assegnato dalle presenti norme. L'eventuale eccedenza di diritti edificatori generati dall'applicazione delle misure di incentivazione è trasferibile nel Registro dei diritti edificatori.

3. Le misure di incentivazione di seguito indicate si applicano ai seguenti ambiti del territorio urbano consolidato:

- Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité urbana – MGTm (articolo 57)
- Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità – EGT (articolo 59).

#### ***a.1 Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi di interesse pubblico e/o collettivo realizzati da privati interni all'ambito di intervento senza cessione***

Si concretizzano nella realizzazione da parte di privati di servizi all'interno dell'ambito di intervento che assumono, a seguito di valutazione del comune, interesse pubblico e/o collettivo e che vengono realizzati ai sensi dell'art. 25 delle NTA del Piano dei Servizi. La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 1 mq di SL per ogni mq di SL da destinare alla realizzazione di servizi di interesse pubblico e/o collettivo, fermi restando gli indici massimi previsti dalle presenti norme. La SL del servizio di interesse pubblico e/o collettivo concorre alla determinazione della SL complessiva dell'intervento. Gli incrementi edificatori di cui alla presente lettera si applicano solo nel caso del raggiungimento di una SL del servizio che sia utile e sufficiente per il soddisfacimento del servizio d'interesse pubblico e/o collettivo che si intende realizzare, da valutarsi in sede di Convenzione. Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

#### ***a.2 Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi pubblici realizzati da privati interni all'ambito di intervento con cessione degli stessi***

Si concretizzano nella realizzazione da parte di privati di servizi all'interno dell'ambito di intervento che assumono, a seguito di valutazione da parte del comune, interesse pubblico e che vengono realizzati e ceduti all'amministrazione in coerenza all'art. 3 delle NTA del Piano dei Servizi. La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 3 mq di SL per ogni mq di SL da destinare alla realizzazione di servizi pubblici (a titolo esemplificativo Edilizia residenziale pubblica, sale civiche, ecc.). La SL del servizio pubblico non concorre alla determinazione della SL complessiva dell'intervento. Gli incrementi edificatori di cui alla presente lettera si applicano solo nel caso del raggiungimento di una SL del servizio che sia utile e sufficiente per il soddisfacimento del servizio pubblico che si intende realizzare, da valutarsi in sede di convenzione. Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

#### ***b. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento***

Al di fuori delle casistiche declinate nel comma precedente, l'incentivazione consiste nella possibilità di realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico o generale da convenzionare con il Comune, anche in aggiunta a quanto previsto dal Piano dei servizi, individuate da piani di settore quali il Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), il Biciplan e il Piano del Verde comunale. Sono compresi gli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua. Tali opere sono inoltre definite con il supporto dalla matrice strategica (Allegato 2 alle norme del Piano dei Servizi "La matrice dei cluster

delle micro-infrastrutture locali”) orientata a classificare i cluster dei servizi secondo condizioni e indirizzi di priorità.

L’incremento della capacità edificatoria sarà definito sulla base della valutazione economica delle opere e degli interventi pubblici e modulato in relazione alla localizzazione dell’ambito di intervento (zona centrale, zona semiperiferica, zona periferica) secondo gli ulteriori criteri e i parametri economici contenuti nello specifico regolamento che verrà approvato dal Comune.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

### ***c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali***

L’incentivazione si applica qualora la proposta di piano sia il risultato di un percorso concorsuale.

La procedura concorsuale sarà attivata dal soggetto proponente e prevederà il confronto tra almeno tre proposte progettuali.

L’esame delle proposte sarà effettuato in forma collaborativa tra il proponente e il Comune, mediante la nomina di una commissione esaminatrice che provvederà all’individuazione della soluzione più adeguata al raggiungimento degli obiettivi di elevata qualità architettonica e ambientale dell’intervento.

La misura di incentivazione può comportare un incremento del 10% della Superficie lorda realizzabile applicando l’indice base modulato secondo quanto stabilito dal Regolamento.

Il Comune si riserva di non applicare la misura di incentivazione qualora non siano state presentate tre differenti proposte progettuali o qualora nessuna delle proposte progettuali sia ritenuta meritevole.

Relativamente alle modalità di svolgimento del concorso si rinvia ad un apposito regolamento, in coerenza con quanto indicato dalle Direttive del Documento di Piano (art. 9).

### ***d. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale***

L’incentivazione consiste nella possibilità di trasferire Superficie lorda legittimamente realizzata, da edifici esistenti esterni agli ambiti di intervento, ritenuti incongrui rispetto al vincolo paesaggistico, o interessati da classi di fattibilità dello studio geologico che inibiscono l’edificabilità, previo rilascio delle eventuali autorizzazioni necessarie da parte degli enti competenti. L’incentivazione è pari alla superficie lorda esistente oggetto di demolizione incrementata del 50% nel rispetto dell’indice di edificabilità massimo previsto dalle presenti norme.

Ai fini dell’adesione alle misure di incentivazione è ammessa la demolizione, anche parziale, di edifici che generano impatti negativi sulle vedute di “Città alta” e sui coni ottici previsti nella carta di sensibilità paesaggistica come rappresentate negli elaborati del PGT. Rientra in tale misura la demolizione, anche parziale, di edifici interessati dalle indicazioni della rete ecologica relativamente ai “Varchi della REC da deframmentare, da mantenere, da mantenere e deframmentare” e ai “Varchi di interesse paesaggistico” per come individuati dal Piano dei Servizi. L’incremento non può ritenersi aggiuntivo al diritto edificatorio derivante dall’applicazione della compensazione edilizia di cui all’articolo 11 delle norme. L’incentivazione opera nei soli casi in cui si procede, previa acquisizione di idoneo titolo paesaggistico qualora necessario, con la demolizione, anche parziale, senza ricostruzione degli edifici di cui sopra.

L’incentivazione di cui alla presente lettera non si applica agli edifici del patrimonio storico e testimoniale oggetto di vincolo ai sensi della parte II del D.lgs 42/2004.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

***e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante accorpamenti***

L'incentivazione consegue all'accorpamento di edifici esistenti al fine di ridurre l'incidenza della copertura del suolo e di incrementare la superficie naturale permeabile.

All'incremento della superficie permeabile corrisponde un incremento di superficie lorda in ragione di 1 mq ogni mq di superficie permeabilizzata in incremento rispetto alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento edilizio in rapporto alla nuova edificazione, o rispetto alla situazione esistente se già superiore. In caso di superficie drenante esistente minore di quella prevista dal Regolamento Edilizio, l'incremento è applicato solo sulla parte eccedente il minimo previsto dal Regolamento medesimo.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

***f. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante modifica delle caratteristiche del suolo stesso***

L'incentivazione consegue alla trasformazione del suolo impermeabile (superfici asfaltate e/o pavimentate), mediante la sua permeabilizzazione profonda.

All'incremento della superficie permeabile corrisponde un incremento di superficie lorda in ragione di 0,2 mq ogni 1,0 mq di superficie permeabilizzata.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

***g. Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni climalteranti***

L'incentivazione consiste in interventi che dovranno determinare una effettiva riduzione della quantità di emissioni di CO<sub>2</sub>. A questo fine il Comune potrà predisporre specifico regolamento sulla base del quale determinare l'incremento. In assenza di tale regolamento la misura di incentivazione non trova applicazione.

***h. Contrasto isole di calore con piantumazione polmoni verdi***

L'incentivazione consiste in interventi di forestazione urbana in aree di proprietà privata o in aree di proprietà pubblica. In caso di forestazione di aree di proprietà privata si determina un vincolo perpetuo di non trasformabilità. In caso di forestazione di aree di proprietà pubblica il soggetto proponente presenta uno specifico progetto che dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte del competente ufficio comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito sulla base della valutazione economica delle opere di forestazione secondo i criteri contenuti nello specifico regolamento.

***i. Incentivi per la bonifica e il ripristino ambientale***

L'incentivazione consegue agli interventi di bonifica, recupero, ripristino di siti contaminati e inquinati condotti dal proprietario non responsabile della contaminazione. A questo fine il Comune potrà integrare il regolamento attuativo degli incentivi anche in coerenza ai disposti della LR 12 dicembre 2003 n. 26. In assenza di tale integrazione al regolamento la misura non trova applicazione.

4. Gli interventi che beneficiano delle misure di incentivazione di cui al presente articolo si attuano mediante accordi convenzionali in caso di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato,

ovvero atto unilaterale d'obbligo nelle fattispecie di cui alle lettere e, f. e h. del comma 3 in caso di titolo abilitativo edilizio diretto.

5. Contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo, la parte richiedente indica, corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento, le obbligazioni da assumersi (anche in relazione al mantenimento in efficienza di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle misure di incentivazione). Nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo sono altresì previste le garanzie finanziarie mediante stipula di polizza fidejussoria a favore del Comune, a garanzia dell'assolvimento delle obbligazioni di cui alla convenzione e, in particolare, del mantenimento delle prestazioni per cui è riconosciuto l'incentivo.

La sottoscrizione della convenzione/atto unilaterale d'obbligo consente l'utilizzo del diritto edificatorio corrispondente alla misura di incentivazione. La Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà contenere asseverazione della effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto approvato e nell'impegno assunto relativo alle misure di incentivazione applicate.

Il raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi di cui al presente articolo costituisce condizione del Permesso di costruire o altro titolo edilizio formatosi e dell'agibilità degli edifici; il mancato raggiungimento dei requisiti determina l'applicazione della normativa vigente in materia di disciplina dei procedimenti sanzionatori, nonché l'escussione della fideiussione, ove prevista dalla Convenzione, depositata a garanzia.

6. Ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dall'art. 11 comma 5 LR 12/2005 e dalla correlata D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19), si intende per indice di edificabilità massimo previsto dal PGT l'indice di edificabilità massimo (IM) come definito all'art. 8 "Definizioni urbanistiche ed edilizie".

7. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione individua le aree o singoli immobili esclusi all'applicazione dell'art. 11 comma 5 della LR 12/2005, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana. Potrà altresì indicare le eventuali rimodulazioni delle percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A alla D.g.r. 5 agosto 2020 - Tabella di sintesi.

8. Le misure di incentivazione previste dal PGT così come descritte al presente articolo possono sommarsi tra loro fino al raggiungimento del limite massimo di SL definita per ciascun ambito.

### **Articolo 13. Registro dei diritti edificatori**

1. I diritti edificatori previsti dalla disciplina del Piano delle regole saranno annotati nel Registro dei diritti edificatori predisposto in attuazione a quanto previsto dal Documento di piano.

## Capo IV. Disciplina delle destinazioni d'uso del territorio e degli edifici

### Articolo 14. Disposizioni generali

1. In tutto il territorio urbano consolidato (TUC) le destinazioni d'uso degli immobili sono liberamente insediabili fatte salve quelle specificamente vietate dalla disciplina di ciascun ambito. Sono inoltre fatte salve le eventuali limitazioni e prescrizioni in relazione a specifici ambiti.

2. Nel Piano dei Servizi sono definite le quantità minime di aree per servizi che devono essere garantite in relazione al fabbisogno generato dalle destinazioni d'uso.

3. Nel tessuto urbano consolidato (TUC), relativamente alle destinazioni d'uso commerciali ed extra commerciali ammesse ed escluse, si applica la disciplina specifica prevista dal TITOLO VI delle presenti norme.

### Articolo 15. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le macro categorie funzionali relative agli usi degli edifici, così come previsto dal DPR 380/2001, sono quelle di seguito elencate:

- **Residenza (R)**

La residenza si articola in:

- Residenza: abitazioni/residenze urbane e attività professionali connesse all'abitazione del titolare
- Residenza convenzionata: abitazioni di cui all'articolo 18 del DPR 380/2001 (edilizia convenzionata senza requisiti soggettivi)
- Servizi abitativi ordinari Sa2: servizi abitativi destinati alla locazione accessibile (convenzionata o concordata) e strutture ricettive e di ospitalità a tariffe calmierate, così come definiti dal Piano dei Servizi (si veda allegato 1 al Piano dei Servizi).

- **Turistico ricettivo (Tr1)**

Si tratta delle attività alberghiere e ricettive disciplinate dalla LR 27/2015 ed articolate in:

- Tr1a - strutture ricettive alberghiere comprese le attività connesse quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative;
- Tr1b - strutture ricettive non alberghiere.

- **Produttivo e direzionale (P)**

La destinazione produttiva si articola ulteriormente in destinazione produttiva e in destinazione direzionale.

- Nella destinazione produttiva (Pr) rientrano le attività di produzione di beni e di servizi, compresa la produzione centrata sull'innovazione tecnologica e sulle componenti immateriali del valore con attività manifatturiere a elevato valore aggiunto all'interno delle città (cosiddetta "manifattura urbana"). Nella destinazione produttiva rientrano le "vertical farm".
- Nella destinazione direzionale (Ta) rientrano tutte quelle attività economiche che non sono né di produzione, né di artigianato di servizio diretto alle persone. A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella destinazione direzionale, qualora interessanti l'intero edificio: studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie, 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 e lo sport (palestre), agenzie o sportelli bancari, agenzie di consulenza finanziaria, agenzie di viaggi, centri di servizi connessi a specifiche esigenze (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti), centri di servizio, attività del settore terziario high-tech.

### • **Commerciale (C)**

Per funzione commerciale, al dettaglio e all'ingrosso, si fa riferimento alla classificazione e relative definizioni contenute nel D.lgs. 114/1998 con le specificazioni di seguito riportate oltre a quanto previsto dalla L.R. 6/2010. La funzione commerciale viene così identificata negli elaborati del Piano delle Regole:

- C1 Esercizi di vicinato
- C2 Medie strutture di vendita
- C3 Grandi strutture di vendita
- C4 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria, per come definite e disciplinate dalla DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023 compresi i centri commerciali per come definiti dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs 114/98
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Attività di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita, per come definite e disciplinate dalla DGR XII/1699 del 28 dicembre 2023

Relativamente alle Medie strutture di vendita, così come definite dalla legislazione vigente, le stesse si articolano ulteriormente in:

- C2a - Medie strutture di vendita di 1° livello con Superficie di vendita maggiore di 250 e fino a 1.500 mq;
- C2b - Medie strutture di vendita di 2° livello con Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq e fino a 2.500 mq.

Sono riconducibili alla funzione commerciale:

- C7 Attività artigianali di rilevanza commerciale;
- C8 Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- C9 Parcheggi privati a pagamento non convenzionati

### • **Extra commerciale (Tr2)**

Comprende tutte le altre attività terziarie non riconducibili alle funzioni commerciali (C) e direzionali (Ta):

- Tr2a - Attività di intrattenimento e svago, che comprendono attività quali sale da ballo, locali notturni.
- Tr2b - Attività di interesse culturale, che comprendono attività e locali destinati a spettacoli pubblici (sale cinematografiche, sale teatrali, auditorium, sale polivalenti).
- Tr2c - Sale giochi, sale scommesse e sale bingo, come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.

### • **Logistica (L)**

Per funzione logistica si intende l'attività di ricezione, magazzinaggio, deposito, stoccaggio, custodia e movimentazione delle merci anche a supporto del commercio.

- La logistica si articola ulteriormente in:

- Logistica produttiva e industriale (LP): attrezzature per la logistica a servizio della produzione di merci e prodotti. Comprende spazi per attività di deposito e spedizione.
- Logistica commerciale distributiva (LC): attrezzature per la logistica a servizio del commercio al dettaglio con bacino d'area vasta e/o integrata con la vendita online. Comprende anche i magazzini logistici specializzati e non, i centri di distribuzione alimentare, l'e-commerce, i depositi con tecnica Cross Docking.
- Logistica di prossimità (Lpr): attrezzature per la logistica con funzione di servizio alla distribuzione dell'ultimo miglio e strutturata su pickup point e i depositi con tecnica cross docking con superficie operativa non superiore a 250 mq

L'insediamento di attività di logistica produttiva e industriale (LP) e commerciale distributiva (LC) con superficie operativa superiore a 250 mq deve essere accompagnata da specifica relazione atta a dimostrare la compatibilità dell'insediamento sotto il profilo dell'impatto sul traffico e sulla rete stradale esistente, sulle componenti ambientali e paesaggistiche e sulle componenti economiche, assumendo i criteri derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Ad esito di tale studio potranno essere definiti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale.

- **Attività di autotrasporto (AU)**

Per attività di autotrasporto si intende l'attività di rimessaggio, sosta, manutenzione dei mezzi destinati alla movimentazione di beni e persone.

- **Rurale (A)**

Comprende tutte le funzioni legate allo svolgimento dell'attività agricola, secondo l'articolazione nelle componenti (manufatti, opere e spazi) che la compongono: campi coltivati, colture ortofrutticole e florovivaistiche, 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), attività agrituristiche.

- **Servizi (S)**

Comprendono l'insieme di attività per le quali si fa riferimento alla disciplina del Piano dei Servizi.

- **Attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo (Ts)**

Comprendono spazi legati all'attività di intrattenimento sportivo compresi quelli di servizio complementari e connessi in via esclusiva all'attrezzatura (spogliatoi, 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).

- **Distributori di carburante (DIC)**

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, autolavaggio) secondo le modalità e le tipologie previste dalla normativa comunitaria e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

3. L'elenco degli usi rientranti nelle destinazioni d'uso sopra riportate non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali specifiche attività ulteriori rispetto a quelle elencate dovrà essere valutata da parte del Comune secondo criteri di analogia e coerenza funzionale.

#### **Articolo 16. Mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o delle unità immobiliari**

1. La destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare è quella risultante dal suo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis del DPR 380/2001.

2. Costituisce modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di un immobile o di un'unità immobiliare il passaggio tra le macro categorie funzionali così come elencate all'art. 15 e tra la categoria produttiva (Pr) e la categoria direzionale (Ta).

3. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d'uso di un immobile o di una unità immobiliare comportano il reperimento di aree per servizi dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della precedente destinazione. Relativamente alle destinazioni d'uso di un immobile o di una unità immobiliare si fa riferimento alla classificazione riportata all'articolo precedente.

4. 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 dell'art. 38 L.R. 27/2015 e s.m.i.

5. 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 delle Attrezzature Religiose.

6. Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria Logistica (L) e di Autotrasporto (AU) è soggetta alle specifiche limitazioni previste per i vari Ambiti.

## **TITOLO III. VINCOLI, TUTELE, DISPOSIZIONI SOVRACOMUNALI**

### **Capo V. Beni paesaggistici e culturali**

#### **Articolo 17. Beni culturali**

1. I Beni culturali sono quelli identificati nella Parte II del D. Lgs. 42/2004.

2. Nell'elaborato PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici" sono riportati e localizzati i beni culturali ricadenti nel Comune di Bergamo.

#### **Articolo 18. Beni paesaggistici**

1. I Beni paesaggistici sono quelli identificati nella Parte III del D.Lgs. 42/2004.

2. Nell'elaborato PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici" sono riportati e localizzati i beni paesaggistici ricadenti nel Comune di Bergamo.

3. In riferimento alla sussistenza del vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) (territori coperti da foreste e da boschi), una volta accertata in natura l'esistenza oggettiva del bosco lo stesso è da considerarsi automaticamente gravato anche dal vincolo paesaggistico, senza necessità di un previo atto amministrativo di ricognizione e perimetrazione."

#### **Articolo 19. Sito Unesco "Opere di difesa veneziana del XV e XVII secolo: Stato da Terra – Stato da Mar occidentale"**

1. Con la Dècision 41 COM 8B.21 nel 2017 l'UNESCO ha inserito il sito seriale "Opere di difesa veneziane tra il XVI e il XVII secolo: Stato da Terra- Stato da Mar occidentale" all'interno della World Heritage List. Il sito seriale include le seguenti componenti: ""Città fortificata di Bergamo", "Città fortificata di Peschiera del Garda" e "Città fortezza di Palmanova" in Italia, "Sistema difensivo di Zara" e "Forte di San Nicola a Sebenico" in Croazia e "Città fortificata di Cattaro" in Montenegro. Il significato del riconoscimento UNESCO viene definito nella "Convenzione sulla protezione del patrimonio mondiale culturale e naturale" approvata a Parigi nel 1972, in cui: ciascuno Stato partecipa alla Convenzione ha l'obbligo di garantire l'identificazione, protezione, conservazione, valorizzazione e trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale (e naturale) situato sul suo territorio (art. 4).

2. Nell'elaborato PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici" è identificata l'area della "Città fortificata di Bergamo" in quanto componente del Sito Patrimonio Mondiale UNESCO "Opere di difesa veneziane tra il XVI e il XVII secolo: Stato da Terra- Stato da Mar occidentale" denominata core zone e la sua zona di rispetto denominata buffer zone.

3. Le aree ricadenti all'interno della componente "Città fortificata di Bergamo" del Sito Patrimonio Mondiale UNESCO e della sua buffer zone si costituiscono come ambiti di attenzione all'interno dei quali attuare specifiche cautele; non si qualificano come vincoli veri e propri all'edificabilità. All'interno di queste aree deve essere garantita l'identificazione, la protezione, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle generazioni future del patrimonio culturale e naturale preesistente. Pertanto, in caso di interventi deve essere assicurata la compatibilità del progetto di trasformazione con i valori preesistenti, al fine di evitare che sopravvengano alterazioni inaccettabili del valore da proteggere, con specifico riferimento all'eccezionale valore universale (OUV UNESCO) e al mantenimento dei criteri che hanno portato all'inserimento nelle Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO; a tal fine, dovrà

essere assicurata la conservazione e valorizzazione del patrimonio fortificato storico, nonché la tutela dei contesti di valore scenico ed estetico e delle visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi tra core zone e buffer zone.

4. In caso di esecuzione di opere e lavori di qualunque genere in zone o su edifici ricadenti all'interno della componente "Città fortificata di Bergamo" del Sito Patrimonio Mondiale UNESCO "Opere di difesa veneziane tra il XVI e il XVII secolo: Stato da Terra- Stato da Mar occidentale" di cui al presente articolo, il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente è sempre subordinato alla preventiva autorizzazione del Soprintendente competente e al rispetto di eventuali indicazioni e prescrizioni da questo impartite, così come disciplinato nella Parte III del D. Lgs. 42/2004.

#### **Articolo 20. Alberi monumentali**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua gli alberi monumentali, quali beni paesaggistici definiti ai sensi dell'art.136, Parte III del D.Lgs. n.42/2004.

2. Gli alberi monumentali di cui al comma precedente, presenti nel Comune di Bergamo, sono individuati nell'elaborato PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici".

3. L'abbattimento degli alberi monumentali può avvenire, previa autorizzazione paesaggistica, esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica. Il Piano Comunale del Verde detterà ulteriori disposizioni per la tutela e la promozione degli Alberi monumentali.

#### **Articolo 21. Aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali**

1. Il Piano delle Regole recepisce e individua le aree comprese nel perimetro del "Parco Regionale dei Colli di Bergamo", quali aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) della Parte III del D.Lgs. n.42/2004. All'interno di tale perimetro ricade il "Parco Naturale dei Colli di Bergamo".

2. Nell'elaborato PDR04 "Disciplina del Piano delle Regole" sono individuate le aree di pertinenza del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, istituito con L.R. n. 36/1977.

3. Le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo sono soggette alla disciplina specifica e prevalente, rispetto alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, dettata dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e dalle disposizioni attuative dell'Ente gestore. Per l'"Edificato del Parco dei Colli" e per le aree classificate dal PTC del Parco come "Zone di Iniziativa Comunale orientata" vale la disciplina dell'articolo 68 e dell'articolo 69 delle presenti Norme.

#### **Articolo 22. Beni di interesse archeologico e zone a potenziale archeologico**

1. Il Piano di Governo del Territorio, al fine di preservare il patrimonio archeologico del territorio comunale, individua le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse archeologico, tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte II, articoli 10, 12 e 13 .

2. Il Piano di Governo del Territorio individua altresì le zone a potenziale archeologico che rappresentano aree in cui sussiste la probabilità che nel sottosuolo siano conservate testimonianze di interesse archeologico (sensibilità archeologica). Tali aree sono perimetrare in accordo con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (ABAP), sulla base degli elementi conoscitivi disponibili (evidenze archeologiche, fonti storiche e cartografiche, elementi geomorfologici) al momento della redazione del PGT.

3. Le aree a potenziale archeologico ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01c "Vincoli e tutele archeologiche" e si costituiscono come ambiti di attenzione all'interno dei quali attuare specifiche cautele.

4. Nelle zone a potenziale archeologico, in funzione della diversa potenzialità, nel caso di opere di committenti privati, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Aree a potenziale archeologico molto alto (A): tutti i progetti di opere che comportano lavori di scavo o manomissione del sottosuolo devono essere trasmessi alla Soprintendenza ABAP, che valuterà la necessità di indagini archeologiche preliminari volte a valutare la fattibilità dei progetti e rilascerà successivamente il proprio parere formulando, nel caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole della Soprintendenza.
- b) Aree a potenziale archeologico alto (B): tutti i progetti di opere che comportano lavori di scavo devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza ABAP, che rilascerà il proprio parere formulando, nel caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole della Soprintendenza.
- c) Aree a potenziale archeologico medio (C): 30 giorni prima dell'inizio dei lavori di scavo/movimento terra/altre manomissioni del sottosuolo dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza allegando planimetria e sezioni di scavo utili per la valutazione e l'eventuale adozione delle misure necessarie alla tutela del patrimonio culturale sepolto.

5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico e pubblica utilità, comprese le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici (sottoservizi), si rimanda alla normativa vigente (D.Lgs. 42/2004 art. 28 c.4; D.Lgs. 36/2023 art. 41 c. 4).

### **Articolo 23. Zone speciali di conservazione (ZSC) - Ambiti della Rete Natura 2000**

1. Il Piano delle Regole, nell'elaborato PDR01b "Beni definiti dalla pianificazione sovraordinata", recepisce e individua le aree comprese nel perimetro del Sito di Importanza Comunitaria "Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza" (SIC-IT2060012), ricadente all'interno del perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo e parzialmente nel perimetro del Parco Naturale dei Colli di Bergamo, quale area appartenente alla Rete Natura 2000, rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione Europea istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

2. A tale proposito si evidenzia che, ai sensi dell'art. 6, paragrafo 3 della Direttiva Habitat qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito (Natura 2000) ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

3. Si richiamano i dispositivi normativi inerenti al procedimento di Vinca, e in particolare le Linee guida nazionali pubblicate su G.U. Serie generale n.303 del 28/12/2019, la DGR 4488/2021 e il successivo aggiornamento DGR n. XI/5523 del 16.11.2021.

4. In tali aree gli interventi devono conformarsi alle indicazioni contenute nel Piano di Gestione. In assenza dello stesso, in tali aree valgono le disposizioni del Documento Unico di Pianificazione approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. X/4429 del 30/11/2015 che definisce le "Misure di conservazione per i siti senza un Piano di gestione e misure per la connessione dei siti della Rete Natura 2000".

5. Al fine di dare attuazione alla normativa e consentire al Parco dei Colli di Bergamo di svolgere correttamente il suo ruolo di Ente Gestore, dovranno essere sottoposti agli uffici competenti dell'Ente per una prima analisi di verifica preliminare i P/P/P/I/A che:

1. ricadono entro i confini del Sito Natura 2000 ZSC Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza o entro un buffer esterno di 500 m dai confini degli stessi;
2. sono individuati nella Rete ecologica comunale (REC) quali:
  - elementi areali di primo e secondo livello della Rete Ecologica Regionale;
  - varchi da mantenere e/o deframmentare;
  - connessioni ecologiche;
  - corridoi ecologici e ripariali e/o elementi del reticolo idrografico superficiale e zone umide;
  - elementi areali della REC con copertura a bosco o identificati quali stepping stone.

I P/P/P/I/A ricadenti negli ambiti di cui ai precedenti punti 1 e 2, dovranno essere trasmessi all'Ente Parco per il corretto inquadramento del procedimento da seguire (esclusione da Vinca o applicazione della Vinca secondo le modalità e i livelli di analisi previsti dalla d.G.R. n. XI/5523 del 16/11/2021, ovvero prevalutazione, screening o procedura appropriata di Vinca). La verifica preliminare si concluderà con un pronunciamento del Parco sulla procedura richiesta. Con riferimento all'elenco di cui al precedente punto 2, sono comunque escluse dalla valutazione le seguenti tipologie di opere:

- interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque di modesta entità e/o inseriti nel tessuto urbano consolidato;
  - posa/manutenzione di impianti di illuminazione nelle pertinenze degli edifici;
  - gestione/manutenzione di viabilità, segnaletica, percorsi ciclo-pedonali esistenti;
  - potature e gestione ordinaria del verde pubblico e privato;
  - manutenzione ordinaria e pulizia di canali, rogge e opere idrauliche;
  - gestione/manutenzione ripetitori, antenne, linee telefoniche ed elettriche esistenti;
  - posa e gestione/manutenzione pannelli fotovoltaici/solari termici sulle coperture dei singoli edifici (esclusi campi fotovoltaici).

Tutti gli interventi sopra-elencati dovranno essere sempre attuati nel rispetto delle seguenti "buone pratiche":

- favorire la concentrazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture in continuità con le aree urbanizzate esistenti, in modo da contenere il più possibile la frammentazione della matrice ambientale a valenza naturalistica e garantire la permanenza di corridoi verdi a supporto di una rete ecologica comunale diffusa;
- promuovere sistemi di gestione delle acque meteoriche che prevedano la realizzazione di innovative soluzioni multifunzionali di accumulo e laminazione, tra cui vasche per la fitodepurazione e bacini naturaliforme, quali habitat a supporto della biodiversità;

- favorire il contenimento delle superfici impermeabilizzate all'interno degli ambiti di intervento, così come il contenimento di scavi e movimenti terra; sia promosso l'impiego di coperture naturali a verde per gli spazi esterni non destinati a usi specifici, anche qualora esistano soluzioni tecniche che, pur non pregiudicando la capacità di assorbimento del suolo, ne annullino il valore ecologico/ambientale (es: prati sintetici drenanti); in presenza di movimentazioni di terra sia sempre resa obbligatoria l'adozione di protocolli atti a contenere la diffusione di specie alloctone vegetali (incluso monitoraggio e se necessario successivo intervento di eradicazione), come previsto dalla d.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019;
- impiegare esclusivamente alberi e arbusti autoctoni certificati e coerenti con il contesto ecologico di inserimento, in tutti gli interventi di piantumazione di sistemi verdi urbani;
- Polarità Strategiche della Rigenerazione e/o nuclei consistenti di vegetazione (compresi siepi e filari, anche in ambito cittadino); specie esotiche e ornamentali potranno essere impiegate unicamente come singoli elementi di valorizzazione di particolari contesti e soltanto se non facenti parte della Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione di cui alla d.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019;
- impiegare sementi di origine autoctona e provenienza locale, per i rinverdimenti di superfici a prato in continuità con sistemi naturali e seminaturali;
- nel collegamento impiantistico delle nuove edificazioni (Polarità Strategiche della Rigenerazione) e infrastrutture o nel caso di nuove linee elettriche, privilegiare l'interramento dei cavi, elettrodotti e linee aeree di nuova realizzazione o in fase di sostituzione/manutenzione, posti in prossimità a siti ad elevata sensibilità, quali boschi, corsi d'acqua, pareti rocciose e aree agricole, ove non interrabili, dovranno prevedere misure di messa in sicurezza per il rischio di elettrocuzione e di impatto dell'avifauna;
- adottare una specifica disciplina in riferimento ai tempi di attuazione di progetti di realizzazione di opere e interventi, che interessino sistemi naturali o seminaturali e comportino la rimozione o alterazione di aree verdi, siepi campestri e filari, fasce boscate, zone umide, elementi del reticolo idrografico o pareti rocciose; questi interventi dovranno essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie maggiormente vulnerabili, compreso fra marzo e luglio, o comunque adottando in fase di cantiere tutti i possibili accorgimenti per ridurre il disturbo alla fauna, a partire dalla preliminare verifica tecnica circa la presenza di eventuali siti riproduttivi di specie tutelate;
- adottare una specifica disciplina in riferimento ai lavori per la realizzazione di opere e interventi, che interessino edifici (in particolare edifici storici, quali chiese, ville storiche, cascine) che ospitano colonie riproduttive di specie quali chiroteri o uccelli (es: rondoni);
- detti interventi dovranno essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie in oggetto e possibilmente conservando le caratteristiche strutturali che determinano la presenza della colonia (es: fori, fessure, accessi a vani interni interclusi, ecc.);
- attuare interventi concreti per il contenimento dell'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, in prossimità di pareti rocciose, grotte zone umide e altre aree ad alta naturalità, quali tutti gli elementi primari della RER e REC, anche in presenza di percorsi ciclabili e pedonali;
- effettuare eventuali lavori preliminari di preparazione e taglio piante e arbusti (tra cui siepi campestri, filari arborei, piante isolate o nuclei a rovo), che si rendano necessari nella futura cantierizzazione delle opere, anche qualora non ricadenti in superfici classificate a bosco ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale dell'ente forestale competente, nella stagione silvana, con termine entro il 31 di marzo.

Si evidenzia infine, nel rispetto della normativa in premessa, che anche per eventuali P/P/P/I/A che ricadano fuori dalle fattispecie e confini di cui ai punti 1 e 2 del comma 4, ma presentino le casistiche di seguito elencate, è sempre necessario attivare la procedura di verifica preliminare con l'Ente Gestore, al fine di escludere incidenze sulla ZSC Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza e sulla RER:

- interventi edilizi o urbanizzazioni di rilevante entità, all'interno o in adiacenza a sistemi ad elevata naturalità, tra cui gli elementi della Rete Ecologica Comunale;
- interventi/attività che alterino in modo permanente il reticolo idrico, aree umide, anche a carattere transitorio, e/o influiscano sulla presenza e disponibilità d'acqua all'interno di sistemi naturali e seminaturali (taxa target anfibi);
- interventi/attività che comportino la modifica/alterazione di grotte, cavità (anche artificiali), edifici storici, alberature monumentali (taxa target chiroterti);
- interventi che comportino trasformazioni del bosco (taxa target uccelli e coleotteri saproxilici);
- realizzazione di tratti significativi di nuove infrastrutture lineari (strade, percorsi ciclopedonali, linee elettriche, ecc.), all'interno o in adiacenza a sistemi ad elevata naturalità (taxa target uccelli e fauna minore);
- P/P/P/I/A riferibili alla gestione della fauna selvatica.

I progetti relativi al circuito "Valle d'Astino" del Cultural Trail e alle due vasche di laminazione in località Valle d'Astino, la cui previsione è inserita nel Piano dei Servizi, dovranno essere sottoposti a Valutazione di incidenza appropriata.

#### **Articolo 24. Geosito "Flysch di Bergamo, località tipo"**

1. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) riconosce il valore paesaggistico dei geositi inserendoli sia tra gli elementi identificativi del paesaggio lombardo sia, a livello normativo, tra le categorie di tutela e valorizzazione di interesse regionale; essi costituiscono "Aree di valore paesaggistico e ambientale a spiccata connotazione geologica" a cui vengono attribuite disposizioni immediatamente operative ed indirizzi di tutela.

2. Il Piano delle Regole recepisce e individua i geositi presenti nel territorio comunale di Bergamo. Nell'elaborato PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici" è individuato il geosito di rilevanza regionale "Flysch di Bergamo, località tipo".

3. Il geosito è oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità, che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, anche con sbancamenti o movimenti di terra, nonché che introducono di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici. Sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli.

4. Nel caso di sovrapposizione con SIC e riserve naturali prevalgono, per quanto non in contrasto con il presente articolo, le indicazioni contenute negli specifici piani di gestione.

## **Capo VI. Vincoli amministrativi e di salvaguardia**

### **Articolo 25. Fascia di rispetto stradale e centro abitato**

1. Le fasce di rispetto relative alla rete stradale esistente comprendono aree poste ad una determinata distanza dal confine stradale e sono poste a tutela della sicurezza stradale; all'interno di tali fasce sussistono limitazioni alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Le limitazioni si differenziano in funzione della Categoria stradale, individuata ai sensi del D.Lgs. n.285/1992 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. n.495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada) e dell'appartenenza della rete stradale all'interno o all'esterno del Centro abitato.

2. Il perimetro del Centro abitato del Comune è quello individuato con Delibera di Giunta Comunale n.63 del 16/02/2017 e riportato nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia", dove sono riportate altresì le fasce di rispetto stradale.

3. Nelle fasce di rispetto sono vietati interventi di nuova costruzione anche interrata, nonché l'ampliamento delle costruzioni esistenti; sono consentite le recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e i relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica del sedime preesistente.

4. Le fasce di rispetto stradale possono essere destinate alla realizzazione di corsie di servizio o di ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici e privati, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde, salvo diverse specificazioni del Codice della strada e del Regolamento edilizio, cui si rimanda, a tutela della viabilità pubblica.

5. Le fasce di rispetto stradale della viabilità non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori; la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile. L'ampiezza della fascia di rispetto fuori dal Centro abitato è definita dal D.P.R. n.495/1992.

### **Articolo 26. Fascia di rispetto ferroviario e ferro-tramviaria**

1. Le fasce di rispetto ferroviario si espandono sino a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, ed al loro interno si applicano le disposizioni del D.P.R. n.753/1980.

2. Le fasce di rispetto tramviario e lungo le funicolari terrestri su rotaia si espandono sino a 6 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di 2 metri dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati (D.P.R. n.753/1980).

3. Le fasce di rispetto ferroviario e ferro-tramviario ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate Nell'elaborato PDR01e "Vincoli amministrativi e di salvaguardia della mobilità".

4. Le fasce di rispetto ferroviario non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, che la zona urbanistica eventualmente consente. La fascia ferroviaria di arretramento è per intero computabile ai fini edificatori; la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile.

5. È ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto che non comporti l'integrale demolizione e ricostruzione. Non è ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente che comporti aumento del carico insediativo o dell'esposizione al rumore per le persone.

6. Il titolo abilitativo per eventuali interventi o deroghe è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti.

#### **Articolo 27. Corridoi di salvaguardia**

1. La tavola PDR01e "Vincoli amministrativi e di salvaguardia della mobilità" del Piano delle Regole individua i corridoi di salvaguardia relativi ad alcune opere infrastrutturali, volti a preservarne le condizioni di realizzabilità in rapporto a possibili interferenze derivanti dagli interventi edilizi.

Con riferimento all'ipotesi di collegamento tra la Via Europa e l'Asse interurbano vengono prescritte specifiche analisi trasportistiche quali presupposto vincolante sia per la scelta della tipologia di intersezione da realizzare tra la Via Europa e l'Asse interurbano che per l'ammissibilità stessa della bretella di collegamento 'STR2'.

2. Per i corridoi di salvaguardia relativi ad infrastrutture qualificate nel PTR come obiettivi prioritari di interesse regionale, si applicano i disposti di cui all'art. 102-bis della Legge Regionale 12/2005.

3. Analogamente, per le infrastrutture di rilevanza provinciale o comunale, nelle aree ricadenti nel corridoio di salvaguardia non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia, è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica da parte dell'Ente competente.

4. Per le infrastrutture di rilevanza provinciale la disposizione di tutela indicata al comma precedente permane per tutto l'arco temporale in cui l'opera rimane individuata nel PTCP come infrastruttura di progetto, quale che sia il suo stato di avanzamento e sviluppo progettuale o realizzativo; per le infrastrutture di competenza comunale la medesima disposizione di tutela permane fino al completamento dell'opera.

#### **Articolo 28. Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri sono disciplinate dalla normativa nazionale e regionale vigente (art. 338 del R.D. n.1265 del 27/07/1934, art. 57 del D.P.R. 285/1990, L.R. n. 22/2003, L.R. n.33/2009, R.R. n.4/2022) e sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

2. La fascia di rispetto cimiteriale è soggetta ad inedificabilità, anche in sottosuolo, fatte salve le costruzioni funzionali all'attività cimiteriale, le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori e per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono

sempre rilasciate in concessione a tempo determinato. È ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali

3. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi consentiti dalla vigente legislazione in materia. All'interno della fascia di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, il cambio di destinazione d'uso, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della L. n.457/1978.

4. La fascia di rispetto cimiteriale non è computabile ai fini edificatori, salvo che per strutture a destinazione agricola da realizzarsi in ambiti contermini aventi tale destinazione.

#### **Articolo 29. Fascia di rispetto degli elettrodotti**

1. Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal DPCM 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati.

2. Gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto disciplinate dalla normativa sopracitata e ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

3. In sede di titolo abilitativo, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto rappresentato nelle tavole del Piano di Governo del Territorio.

#### **Articolo 30. Fascia di rispetto dei metanodotti**

1. Ai fini della sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale, lungo i tracciati dei metanodotti devono essere rispettate le fasce di inedificabilità previste dal DM 24/11/1984.

2. I metanodotti e le relative fasce di rispetto disciplinate dalla normativa sopracitata e ricadenti nel Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

#### **Articolo 31. Fascia degli impianti di depurazione**

1. Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono individuate, ai sensi della "Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 febbraio 1977, nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

2. In tali fasce gli interventi di trasformazione sono subordinati al parere degli enti competenti e dell'ente gestore. 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 fascia di rispetto di cui al comma 1.

### **Articolo 32. Aree percorse da fuochi**

1. La L. n.353/2000 dispone circa la conservazione e la difesa dagli incendi del patrimonio boschivo, quale bene insostituibile per la qualità della vita, definendo specifici divieti e prescrizioni relativamente alle zone boscate ed ai pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal suolo.

2. Le aree percorse dal fuoco ricadenti all'interno del Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia".

3. All'interno delle aree di cui al precedente comma si applicano le disposizioni di cui alla L. n.353/2000.

### **Articolo 33. Vincolo idrogeologico**

Tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, nelle quali le attività comportanti la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad apposita autorizzazione nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

### **Articolo 34. Bonifica siti inquinati**

1. Il PGT recepisce le indicazioni del Titolo V – "Bonifica di siti contaminati" art. 239-253 del Codice dell'Ambiente D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. che disciplina la materia e le procedure in tema di interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati.

2. Con la Legge Regionale 10 ottobre 2023, n. 3 "Conferimento ai comuni di funzioni in materia di bonifica di siti contaminati" (BURL n. 41, suppl. del 13 Ottobre 2023) Regione Lombardia, mantenendo i poteri di indirizzo e di coordinamento e il supporto tecnico amministrativo, ha conferito ai comuni le funzioni amministrative relative alle procedure di bonifica e di messa in sicurezza, nonché alle misure di riparazione e di ripristino ambientale di siti contaminati.

3. Con D.G.R. 5 febbraio 2024 - n. XII /1853 sono state conferite ai comuni funzioni in materia di bonifica di siti contaminati.

4. L'art. 251 del D.Lgs 152/2006 "Censimento ed anagrafe dei siti da bonificare" dispone che sia predisposta un'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica (co. 1) e che in caso di Analisi di Rischio sito specifica che accerti il superamento delle concentrazioni di rischio, tale situazione venga riportata dal certificato di destinazione urbanistica e dalla cartografia (co. 2) (Sito contaminato).

5. L'art. 3 della D.G.R. 10 febbraio 2010 - n. VIII /11348 All. 1 prevede inoltre l'iscrizione nei certificati urbanistici delle seguenti informazioni:

- Sito sottoposto a "AdR" e conseguente situazione di potenziale contaminazione a seguito del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) calcolate mediante AdR.
- Indicazione di eventuale "Piano di monitoraggio" insistente sull'area a seguito di AdR.
- Siti bonificati con Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 - Colonna B dell'Allegato 5 alla Parte Quarta del D.Lgs.152/2006, per le destinazioni commerciale e industriale.
- Indicazione presenza opere di "Capping", da sottoporre a controllo decennale.

6. I restanti siti bonificati con Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee conformi ai limiti di riferimento della Tabella 1 – Colonna A dell’Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs.152/2006, risultano idonei alle destinazioni verde pubblico e residenziale.

7. Qualora intervenga una modifica della destinazione d’uso o dell’utilizzo del suolo, in un’area oggetto di analisi di rischio già approvata, va predisposta una nuova analisi di rischio sito-specifica relativa alla nuova configurazione dell’area unitamente a copia dell’atto di approvazione del progetto esecutivo dell’intervento di trasformazione territoriale.

8. Le aree oggetto di specifico procedimento di bonifica ricadenti all’interno del Comune di Bergamo sono individuate nell’elaborato “PDR01g - Individuazione siti contaminati e ambiti oggetto di intervento di bonifica”. Nella tavola sono indicati:

- la tipologia di bonifica (sottoposta a AdR, assimilabile a Colonna B / Colonna A)
- lo stato di bonifica (conclusa/in corso)
- le prescrizioni (soggetta a Monitoraggio, interessata da Capping).

9. Sul sito istituzionale è consultabile un’apposita cartografia costantemente aggiornata con lo stato delle bonifiche.

## **Capo VII. Tutele sovraordinate e piani di settore**

### **Articolo 35. Rischio di incidente rilevante**

1. Il territorio comunale di Bergamo è interessato dalle ricadute incidentali previste in corrispondenza di un'azienda classificata a "rischio d'incidente rilevante" presente sul territorio limitrofo del Comune di Orio al Serio. Di conseguenza, ai sensi della D.Lgs. 105/2015, del D.M. n.151 del 9 maggio 2001 e della D.G.R. di Regione Lombardia n. IX/3753 del 11 luglio 2012 il territorio interessato dagli scenari incidentali di riferimento deve essere assoggettato a specifica regolamentazione urbanistico-edilizio, definita a tutela della popolazione presente sul territorio.

2. Le aree a rischio d'incidente rilevante ricadenti sul territorio del Comune di Bergamo sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia" del presente Piano delle Regole.

3. In tali aree sono ammesse le Categorie Territoriali C, D, E ed F del D.M. n.151 del 9 maggio 2001 e non dovranno essere consentiti interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di manufatti o strutture in cui sia previsto un affollamento rilevante, in quanto le uniche categorie territoriali non ammesse sono la A e la B.

### **Articolo 36. Rischio aeroportuale**

1. Il territorio comunale di Bergamo è interessato dalle aree di decollo e di atterraggio dell'Aeroporto internazionale di Bergamo - Orio al Serio "Il Caravaggio" e, di conseguenza, ai sensi della normativa vigente, il Piano di Governo del Territorio deve definire vincoli e limitazioni urbanistico-edilizie al governo del territorio, ai fini della sicurezza della navigazione aerea e della tutela e salvaguardia del territorio a fronte delle conseguenze di un eventuale incidente aeronautico (Annessi ICAO 4 e 14; D.Lgs. 96/2005 e s.m.i. -Codice della Navigazione-; Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti"; Circolare di ENAC APT-33 del 30/08/2010 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del CdN"; "Policy di Attuazione dell'art.715 del Codice della Navigazione" approvata con Del. n.2/2010 del 19/01/2010 di ENAC e loro eventuali successive modifiche e integrazioni, Circolare ENAC APT-01b del 23/12/2011 "Procedure per la prevenzione dei rischi di impatto con volatili ed altra fauna selvatica (wildlife strike) negli aeroporti").

2. I vincoli e le limitazioni di cui al precedente comma, che si applicano alle aree limitrofe agli aeroporti, afferiscono a due diversi ambiti di tutela:

- quello del rischio generato dal territorio nei confronti dell'attività di volo, a causa del posizionamento di elementi di ostacolo e/o di pericolo per la sicurezza della navigazione aerea, quale la localizzazione di opere e attività che comportano la riduzione o la distorsione della visione, l'interferenza con gli apparati di radioassistenza o il richiamo per la fauna selvatica, tali da generare criticità nell'esercizio dell'attività aeronautica da parte di alcune attività presenti sul territorio (ostacoli e pericoli alla navigazione aerea);
- quello del rischio generato dall'attività di volo nei confronti del territorio, a causa della possibilità che si verifichi un incidente aeronautico, generando danni ingenti al costruito ed alla popolazione presente nelle aree limitrofe ad un aeroporto (Piano di Rischio Aeroportuale: zone di tutela ed aree relative alla valutazione dell'impatto di rischio o third party risk assessment).

3. Per quanto riguarda il rischio generato dal territorio nei confronti dell'attività di volo, le limitazioni afferenti agli ostacoli e pericoli alla navigazione aerea sono normate dagli artt.707, 709 e 711 del Codice della Navigazione che disciplina i vincoli alle proprietà private nelle aree limitrofe agli aeroporti (D.Lgs. n.50/2005, Capo III, Titolo III della Parte Seconda) e dal Capitolo 4 del "Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti". Gli ambiti soggetti a questo tipo di limitazioni e prescrizioni (mappe di vincolo) sono riportate nell'elaborato PDR01df "Vincoli aeroportuali: limiti all'edificato in altezza". La realizzazione di nuovi impianti e manufatti all'interno di queste aree è da sottoporre ad iter autorizzativo di ENAC/ENAV ai fini della valutazione di compatibilità.

4. Il posizionamento di apparati CNR (Comunicazione, Navigazione e RADAR) installati all'interno od all'esterno degli aeroporti implica l'inserimento sul territorio di aree di protezione denominate «Building Restricted Areas» (BRA), all'interno delle quali devono essere previste limitazioni all'uso necessarie per garantire il funzionamento degli apparati anzidetti indispensabili per l'operatività aeroportuale e la navigazione aerea (Annesso ICAO 10, ICAO DOC EUR 015, EUROCAE ED-52, Documento ENAC «Elementi base per la costruzione delle Building Restricted Areas (BRA)», come indicato nel Piano di Sviluppo Aeroportuale 2030 per l'aeroporto Internazionale «Il Caravaggio»). La dimensione geometrica di tali aree, all'interno delle quali la presenza di oggetti in movimento e/o fissi non deve essere causa di interferenze con il segnale emesso dagli apparati CNR, dipende dalla tipologia di apparato. In Comune di Bergamo è presente un apparato di tipo DVOR-DME (DVOR - Doppler VHF Omni Range; DME - Distance Measuring Equipment) e le relative zone di protezione sono individuate nell'elaborato PDR01d "Vincoli amministrativi e di salvaguardia" con le seguenti limitazioni entro i 300 m dall'infrastruttura e:

- entro un raggio di 100 m: vincolo di inedificabilità assoluta; non sono ammesse strutture in metallo, alberi o linee elettriche in media/alta tensione; è previsto l'abbattimento di specie arboree e arbustive qualora presenti;
- entro un raggio compreso tra i 100 e 200 m: sono ammessi arbusti e recinzioni metalliche fino a 1,20 m, linee elettriche di trasmissione radiale fino a 10kV ed edifici con contenuti metallici con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR, linee telefoniche con altezza inferiore ad un angolo orizzontale di 1,5° rispetto al VOR, gruppi di alberi con altezza inferiore a 10 m e angolo orizzontale inferiore a 2° rispetto al VOR, alberi singoli fino a 12 m di altezza;
- entro un raggio compreso tra i 200 ed i 300 m: sono ammessi edifici a struttura metallica (hangars) con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR; sono ammessi linee elettriche fino a 10kV e con diffusione orizzontale < 10°, foreste ed edifici con contenuti metallici con altezza inferiore all'angolo orizzontale di 1° rispetto al VOR.

5. Per quanto riguarda il rischio generato dall'attività di volo nei confronti del territorio, le indicazioni e le prescrizioni da applicarsi alle nuove edificazioni e nuove opere previste all'interno delle zone a rischio aeroportuale, quali aree esposte alla caduta di un aeromobile, così come individuate ai sensi della normativa di settore vigente, sono definite nell'apposito Piano di Rischio Aeroportuale del Comune di Bergamo cui si rimanda, che costituisce un documento di settore preordinato dalla normativa sovralocale e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

6. Ai fini della prevenzione del rischio di wildlife strike nelle vicinanze degli aeroporti, in caso di insediamento, all'interno del territorio del Comune di Bergamo, di attività od opere che possano costituirsi come fonti attrattive di volatili o altra fauna selvatica è obbligatorio darne comunicazione ad ENAC ed al gestore aeroportuale. Le diverse tipologie di attività, opere o usi del suolo che possono costituire una fonte attrattiva per volatili o altra fauna selvatica sono individuate nel Regolamento

ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti ai Capitoli 5 e 4 (Paragrafo 12.2 Controllo dei rischi per la navigazione aerea) e nelle Linee Guida 2018/002 - Ed. n. 1 del 01/10/2018 - Gestione del rischio Wildlife strike nelle vicinanze degli aeroporti.

### **Articolo 37. Vincolo di rispetto idraulico e Documento di polizia idraulica**

1. Il vincolo di rispetto idraulico, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006, definisce limitazioni all'edificazione in prossimità del demanio idrico; esso si applica alle zone destinate alla regimazione idraulica dei corpi idrici, al contenimento delle opere di attraversamento, nonché al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, ai fini del controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze.

2. In tali zone si applicano le disposizioni previste dal R.D. n.523/1904 (Testo Unico sulle opere idrauliche), che disciplina i compiti di polizia idraulica e di pronto intervento, comprese l'imposizione e i divieti all'esecuzione di qualsiasi opera o intervento anche al di fuori dell'area demaniale idrica, qualora questi siano in grado di influire anche indirettamente sul regime dei corsi d'acqua. Le attività comportanti la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad apposita autorizzazione nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia

3. La definizione e l'aggiornamento dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico del Comune di Bergamo, la definizione delle relative fasce di rispetto, nonché le indicazioni relative alle norme di polizia idraulica in esse ricadenti sono individuate all'interno degli elaborati del Documento di Polizia Idraulica (DPI) allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio di cui ne costituiscono parte integrante ed a cui si rimanda.

4. In tali zone si applicano anche le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nelle Norme tecniche dello Studio Geologico allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, di cui ne costituisce parte integrante ed a cui si rimanda.

### **Articolo 38. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale ed individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, determinandone le norme e le prescrizioni urbanistico-edilizie a cui le medesime sono assoggettate. La componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT è redatta ai sensi degli artt. n.8, 10 e 57 della L.R. n.12/2005 e sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.

2. Le limitazioni e le prescrizioni in ambito urbanistico-edilizio derivanti dallo specifico assetto geologico, idrogeologico e sismico sono individuati nello Studio Geologico allegato al presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, di cui costituisce parte integrante ed a cui si rimanda.

### **Articolo 39. Classificazione acustica del territorio**

1. Ai sensi della L.n.447/1995 e della L.R. n.13/2001 il territorio comunale è suddiviso in zone acustiche omogenee, così come individuato nel D.P.C.M del 14/11/1997, ai fini della salvaguardia del benessere delle persone rispetto all'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi.

2. La Classificazione Acustica del territorio comunale è predisposta sulla base delle destinazioni d'uso del territorio; è un indispensabile strumento di prevenzione per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.

3. La Classificazione Acustica del territorio comunale di Bergamo è allegata al presente Piano di Governo del Territorio.

## Capo VIII. Valutazione paesaggistica dei progetti

### Articolo 40. Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi e strumenti per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale

1. Le classi di sensibilità paesaggistica sono riportate nell'elaborato PDR02 "Sensibilità paesaggistica".

2. Sono individuate le seguenti classi di sensibilità paesaggistica:

- sensibilità paesaggistica molto alta
- sensibilità paesaggistica alta
- sensibilità paesaggistica media
- sensibilità paesaggistica bassa

3. La tavola PDR02 "Sensibilità paesaggistica" individua i coni di attenzione visiva, i tratti stradali panoramici e le visuali di prioritario interesse che rappresentano elementi di orientamento per la lettura del paesaggio e, conseguentemente, di prevenzione del rischio di alterazione percettiva e visiva del profilo altimetrico di Città Alta, profilo che il progetto di Piano vuole preservare non solo attraverso la definizione dei coni prospettici già presenti a livello legislativo (e riportati nella tavola PDR01a "Vincoli culturali e paesaggistici"), ma anche nelle situazioni vedutistiche "minori". Tali coni sono classificati in classe di sensibilità paesaggistica alta.

La medesima tavola riporta, inoltre, la buffer zone e la core zone del sito UNESCO "Opere di difesa veneziana del XVI e XVII secolo: stato da terra - stato da mar occidentale" che si costituiscono come ambiti di tutela paesaggistica all'interno dei quali attuare le specifiche cautele indicate dall'art.19.

4. Ai fini dell'indagine storica e delle connotazioni architettoniche degli edifici, potrà essere fatto riferimento ai seguenti documenti:

- Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici
- Catalogo dei beni culturali isolati
- Piano Particolareggiato di Recupero dei Vecchi Nuclei
- Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale
- Catalogo dei Borghi Storici
- Censimento delle Architetture Italiane dal 1945 ad oggi

tenendo conto che i medesimi, fatta eccezione per l'Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici, non hanno valenza prescrittiva degli interventi ammessi, ma puramente descrittiva del patrimonio architettonico.

Tali documenti sono disponibili nel sito del Comune alla sezione "Documenti e mappe di interesse storico-culturale", unitamente ad un elaborato cartografico con l'identificazione degli edifici interessati per facilitarne la consultazione.

Tale sezione sarà implementata e costantemente aggiornata in ragione di nuovi documenti e studi senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico.

5. La tavola "PDR02 - Sensibilità paesaggistica" individua altresì edifici e complessi di particolare pregio e valenza architettonica, di cui fanno parte anche quelli individuati dal Ministero della Cultura all'interno del "Censimento delle Architetture italiane dal 1945 ad oggi". Riconoscendone il valore architettonico, il PGT li inserisce in classe di sensibilità paesaggistica alta auspicandone la valorizzazione.

6. Si applicano le disposizioni regionali e, in particolare, l'art. 81 della L.R. 12/2005.

## **Capo IX. Rete verde e paesaggio**

### **Articolo 41. Finalità e classificazione**

1. La Rete verde è volta a indirizzare gli interventi di trasformazione sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico. Tali indirizzi rappresentano elementi di confronto sia in fase di predisposizione dei progetti sia in fase di loro valutazione da parte dei competenti uffici comunali o di loro organi valutativi. Si richiamano le disposizioni prevalenti ed esecutive della disciplina dei Piani di Indirizzo Forestale del Parco dei Colli di Bergamo e del Piano di Indirizzo Forestale dei territori esterni ai parchi e alle Comunità Montane, con particolare riferimento alle delimitazioni delle superfici a bosco, alla valenza paesaggistica delle aree boscate e alle limitazioni e prescrizioni sulla trasformazione del bosco.

2. La rete verde costituisce un sistema integrato ed interconnesso tra le seguenti componenti:

- gli elementi naturali del paesaggio: gli Ambiti di qualificazione del paesaggio rurale, le aree protette, le aree verdi urbane per la fruizione della rete verde, i filari e viali alberati, i Servizi ricreativi e del tempo libero, i Boschi e sistemi verdi del Piano di Indirizzo Forestale dei territori esterni ai Parchi e alle Comunità Montane, i Sistemi verdi del Piano Territoriale dei Colli di Bergamo
- gli elementi storico-culturali del paesaggio: i poli culturali, il Sito UNESCO, le aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico di notevole interesse pubblico, Immobili assoggettati a vincolo, i corpi santi
- le direttrici di connessione ecologico-paesaggistica e fruibili: le Connessioni ed i corridoi ecologici della REC, il Cultural Trail, il Biciplan, la ciclovia Bergamo-Brescia, il "Miglio della bellezza", la Via delle Sorelle, il Percorso Ciclabile di Interesse Regionale (PCIR).

3. La Rete verde individua i seguenti ambiti:

- ambiti di qualificazione del paesaggio rurale: luoghi con funzione di servizio ecosistemico nei quali devono essere preservati i valori, ambientali, ecologici, paesaggistici e culturali unitamente alla conduzione del fondo
- ambiti di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio antropico: spazi interstiziali derivati dalla progressiva crescita urbana che in alcuni casi rientrano nella rete ecologica in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio. Garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense
- ambiti di ricomposizione del paesaggio rurale e di ricomposizione dei tessuti periurbani: aree verdi di valore ecologico che si localizzano in prossimità o adiacenza di realtà insediative o di paesaggi rurali. Nelle realtà meno dense e lungo le infrastrutture, possono assicurare degli habitat ecologici e costituire ambiti utili alla qualità paesistica
- aree verdi urbane per la fruizione della rete verde: aree verdi del tessuto urbano: parchi urbani e di quartiere, orti urbani, giardini. Sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana e contribuiscono alla formazione della rete ecologica comunale
- ambiti di ricomposizione paesistica e di ridefinizione del paesaggio urbano: aree soggette a trasformazione urbanistica in cui attivare politiche ed interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione degli edifici dismessi e degradati e dello spazio pubblico
- fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture
- fascia di mitigazione e progettazione paesaggistica linea ferroviaria Bergamo-Orio

4. La Rete verde è individuata nell'elaborato PDR03 "Rete Verde e il Paesaggio". Essa integra le omologhe reti a livello provinciale e regionale.

#### **Articolo 42. Disposizioni generali**

All'interno della Rete Verde per le aree di seguito indicate valgono le seguenti disposizioni:

- Ambiti di qualificazione del paesaggio rurale

In tali ambiti sono consentiti interventi volti a:

- valorizzazione dell'impianto agricolo e rurale come settore produttivo multifunzionale per la qualificazione e la fruizione sostenibile del territorio, incentivando pratiche agricole compatibili con i caratteri ecosistemici, ambientali e naturali;
- consolidamento ed al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dell'impianto agrario e rurale valorizzando i caratteri identitari e la riconoscibilità dei luoghi;
- favorire gli interventi di natura agro-ambientale, di disinquinamento e di salvaguardia del reticolo idrografico, di rinaturalizzazione e di potenziamento delle presenze arboree ed arbustive;
- salvaguardare o ripristinare le connessioni ecologiche e fruibili

- Ambiti di ricomposizione del paesaggio rurale e di ricomposizione dei tessuti periurbani

In tali ambiti sono consentiti interventi volti a:

- limitare l'occupazione dei suoli liberi;
- tutelare gli spazi residuali ed interstiziali attraverso politiche di miglioramento dei connotati percettivi del paesaggio agrario;
- rinaturalizzare ambiti che, pur non essendo direttamente fruibili, garantiscono la permeabilità, la termoregolazione, contribuendo alla continuità della rete ecologica;
- migliorare il rapporto dei margini edificati con il paesaggio rurale, realizzando fasce tampone

- Ambiti di ricomposizione e valorizzazione del paesaggio antropico

In tali ambiti sono consentiti interventi volti a:

- tutelare e salvaguardare gli elementi strutturali del paesaggio antropico prevedendo azioni per il rafforzamento della vivibilità territoriale e il consolidamento del carattere identitario locale;
- valorizzare i caratteri storico-testimoniali e identitari del patrimonio edilizio e dei tessuti urbani di valore storico a esso sinergici;
- promuovere il potenziamento della fruizione paesaggistica diffusa attraverso il miglioramento delle connessioni leggere e sostenibili – Cultural Trail, percorsi ciclo-pedonali del Biciplan;
- migliorare l'inserimento paesistico-ambientale di elementi antropici preservandone il carattere identitario, anche attraverso il recupero dei manufatti di interesse storico testimoniale;
- potenziare gli elementi verdi in stretto rapporto con le aree urbane, con funzione di filtro.

- Ambiti di ricomposizione paesistica e di ridefinizione del paesaggio urbano

In tali aree sono consentiti interventi volti a:

- garantire la continuità ciclo-pedonale delle connessioni fruibili tra i tessuti urbani e gli spazi aperti, mediante la progettazione di nuove connessioni;
- aprire percorsi pedonali e spazi pubblici a completamento dei tratti esistenti così da crearne una sequenza continua;
- promuovere connessioni pedonali e ciclabili tra le fermate del tram e la città;

- realizzare spazi verdi e sistemi verdi lineari in grado di integrarsi con le connessioni ecologiche esistenti e contribuendo alla formazione di quella “porosità” indispensabile alla conservazione dell’equilibrio biologico;
- ridurre la quantità complessiva di superficie impermeabilizzata.
- Aree verdi urbane per la fruizione della rete verde

In tali aree sono consentiti interventi volti a:

- mantenere le aree esistenti, potenziando gli elementi arborei-arbustivi con l’obiettivo di rafforzare la funzionalità ecologica e favorire la biodiversità;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali;
- aumentare la dotazione di patrimonio arboreo ed arbustivo;
- innestare micro forestazioni locali per migliorare il comfort ambientale;
- progettare nuove aree verdi da porre in rete con la trama esistente.

- fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture

Lungo le infrastrutture della mobilità sono previste “fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica”, non necessariamente costituite da soli interventi di “forestazione urbana” ma, a seconda dei casi, potranno riguardare il potenziamento del sistema agro- ambientale (siepi, filari, fasce alberate, etc.), la ricostituzione di ecosistemi di interesse laddove preesistenti e frammentati dalle nuove infrastrutture, il potenziamento di dotazioni ambientali con funzione di filtro, la ricucitura del sistema di connessioni. Particolare attenzione andrà posta, in sede di progettazione, alle successive fasi di gestione e manutenzione delle aree di mitigazione. Nei casi in cui la realizzazione di aree seminaturali o boscate in prossimità dell’abitato comporti il rischio di una percezione di scarsa sicurezza oppure il possibile innesco di frequentazioni indesiderate, il progetto ne dovrà tener conto favorendo la fruizione in sicurezza mediante opportune soluzioni costruttive.

Le connessioni andranno pertanto di volta in volta studiate sia a livello di REC, sia a livello di RVC, sia a livello di mobilità dolce, “cultural trail” e sistema del verde pubblico urbano, in funzione del diverso grado di naturalità previsto.

- fascia di mitigazione e progettazione paesaggistica linea ferroviaria Bergamo-Orio

In tale ambito gli interventi sono volti alla mitigazione del nuovo tracciato attraverso barriere acustiche e vegetali nei tratti urbani e periurbani, prestando particolare attenzione all’inserimento dell’opera negli ambiti rurali e alla rifunzionalizzazione delle colture.

Gli studi e gli aspetti di dettaglio relativi alla Rete Verde potranno essere successivamente sviluppati in approfondimenti costituiti da:

- Collegato agro-ambientale
- Piano operativo del verde

In particolare:

- il Collegato agro ambientale analizza nel dettaglio il comparto agricolo ed il territorio rurale, traendo conoscenze per la successiva normativa di settore (ad es. norme su viabilità interpodere, coltivazioni protette, edifici rurali, recinzioni, dotazioni ambientali, etc.);
- il Piano operativo del verde, oltre a disegnare una visione strategica dell’assetto (semi)naturale, agro-selviculturale, urbano e peri-urbano della città (fonte: Ministero dell’Ambiente e della Tutela del territorio e del Mare – Comitato per lo sviluppo del verde pubblico – 2017 “Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile”), è definito come un “Piano dei servizi del Verde” integrato nel Piano

dei servizi del PGT che individuino le risposte alla domanda di servizi ecosistemici e sociali forniti dalle "aree verdi" urbane e periurbane.

## **TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Capo X. Disciplina generale**

#### **Articolo 43. Classificazione del territorio comunale ai fini dell'applicazione del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole disciplina gli Ambiti compresi nel tessuto urbano consolidato e le Aree extraurbane non normati dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano:

2. Gli ambiti urbani del Piano delle Regole sono suddivisi in:

- Territorio urbanizzato a basso grado di trasformabilità:
  - Nuclei, complessi e edifici di antica formazione (AF) come ulteriormente articolati nelle presenti norme;
  - Ambiti consolidati unitari o saturi (ACU);
  - Ambiti radi aperti (ARA);
  - Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale (AUS).
- Territorio urbanizzato a medio grado di trasformabilità:
  - Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité urbana (MGTm);
  - Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità a destinazione della produzione specializzata (MGTs).
- Territorio urbanizzato a elevato grado di trasformabilità:
  - Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità (EGT);
  - Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità, destinati alla residenza innovativa sociale (EGTs).

3. Le Aree extraurbane del sistema paesaggistico e ambientale sono suddivise in:

- Aree rurali periurbane (ARP)
- Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale (APS)
- Spazi aperti del Parco dei Colli (APC)
- Edificato del Parco dei colli (EPC)
- Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli (ICP)

#### **Articolo 44. Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. In applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 il recupero dei sottotetti è sempre ammesso, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo apposto con Decreto Ministeriale ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004. Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità e nel territorio urbanizzato a elevato grado di trasformabilità in pendenza della predisposizione del relativo Piano urbanistico attuativo o Permesso di costruire convenzionato qualora previsto.

2. Valgono le seguenti limitazioni negli ambiti di seguito indicati:

- nuclei, complessi e edifici di antica formazione (AF):
  - per gli edifici di tipologia A e B, degli ambiti AF1, AF2, AF3 di cui all'art. 46 e seguenti, l'intervento non potrà prevedere modifica dell'andamento della pendenza della falda e dell'altezza fisica esistente dell'edificio e dovrà attuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici;

- per gli edifici di tipologia C e D, degli ambiti AF1, AF2, AF3 e per gli edifici degli ambiti AF4 e AF5 di cui all'art. 46 e seguenti, l'intervento potrà prevedere modifica di pendenza della falda e di altezza del fronte nel limite di 1 metro e nel rispetto dei caratteri architettonici e in ogni caso nel rispetto degli Obiettivi di intervento e delle Disposizioni operative di riferimento;
- per gli edifici compresi nell'Edificato del Parco dei colli (EPC):
  - per gli edifici soggetti a Restauro (Re) e risanamento conservativo (Rc) di cui all'art. 47, comma 1, l'intervento è ammesso senza modifica dell'andamento della pendenza della falda e dell'altezza dell'edificio e nel rispetto dei caratteri architettonici;
  - per gli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia (Ri), l'intervento potrà prevedere modifica di pendenza della falda e di altezza del fronte nel limite di 1 metro e nel rispetto dei caratteri architettonici;
- nelle aree extraurbane di interesse paesaggistico e ambientale, l'intervento è ammesso senza alcuna limitazione per gli immobili non avente valore storico culturale e non soggetti al solo restauro e risanamento conservativo.

#### **Articolo 45. Dotazioni di parcheggi di pertinenza**

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 41-sexies della L.n. 1150/1942, alla L. n. 122/1989 e alle disposizioni del Capo II del Titolo IV della Parte II della LR n. 12/2005 e delle norme sovraordinate vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

2. La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, secondo le disposizioni del precedente comma 1, e ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L. n. 122/1989, è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma.

La dotazione dovrà garantire almeno un posto auto per unità immobiliare.

Il calcolo dei parcheggi pertinenziali è da riferirsi al volume urbanistico per come definito nelle presenti norme.

3. Per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di edifici esistenti ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989 si fa riferimento al Piano urbano del traffico vigente.

## Capo XI. Disciplina del territorio urbano consolidato a basso grado di trasformabilità

### Articolo 46. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione – AF. Definizioni e disposizioni generali

1. Il Piano delle Regole, nella tavola PDR05 “Disciplina del Piano delle Regole negli ambiti di antica formazione – Gli ambiti”, individua gli ambiti della struttura urbana di antica formazione della Città di Bergamo (AF). Tali ambiti, nelle loro connotazioni storico-morfologiche e architettonico-edilizie, nonché l’insieme degli spazi pubblici e delle cortine edilizie che li caratterizzano, vengono assunti come elementi di rilevante importanza per la percezione dei contesti della Città Storica e quali componenti del patrimonio culturale della Città.

2. Gli ambiti di cui al comma 1 sono così individuati:

- **Ambito AF1: Città Alta, Borghi Urbani e Centro Piacentiniano**

Comprende la Città Alta con le sue prime espansioni e i Borghi Urbani presenti a monte dell’antico tracciato delle Muraine che si caratterizzano come un unicum urbano per la presenza di complessi monumentali, di edifici di valore storico architettonico e di un sistema insediativo di edilizia minore che ne costituisce il tessuto connettivo e ne definisce il contesto.

L’ambito AF1 comprende sia il complesso urbanistico architettonico del “Centro Piacentiniano” primo significativo episodio di progettazione urbana estesa ad un ambito unitario, che ha definito il nuovo nucleo di centralità della Bergamo moderna in luogo dei complessi della “fiera vecchia” e dell’ospedale di San Marco, sia le addizioni otto-novecentesche a monte di questo.

All’interno del perimetro dell’Ambito AF1, sono inoltre presenti alcune “Fasce di transizione”, connotate da una specifica caratterizzazione delle componenti edilizie formatesi a seguito di interventi di trasformazione del tessuto urbano avvenuti nel dopoguerra; esse sono situate in corrispondenza del tracciato delle Muraine e della Roggia Serio, lungo gli assi delle vie Zambonate-Tiraboschi-Camozzi.

- **Ambito AF2: Borghi esterni**

Comprende i Borghi esterni oltre le Muraine e le loro espansioni storiche.

- **Ambito AF3: Nuclei storici periferici**

Comprende i nuclei storici periferici di Valtesse, Longuelo, Grumello, Campagnola e Colognola

- **Ambito AF4: Edifici e organismi edilizi sparsi**

Comprende le emergenze di antica formazione diffuse nel territorio ed esterne al perimetro degli agglomerati storici

- **Ambito AF5: Edifici e organismi dell’architettura rurale storica**

Comprende edifici e complessi di natura rurale e di antica formazione diffuse nel territorio ed esterne al perimetro degli agglomerati storici

3. Gli edifici presenti all’interno di ciascun Ambito sono classificati in funzione del loro ruolo nella determinazione del peculiare carattere insediativo dei contesti nei quali sono inseriti. In luce di quanto precede, tali edifici vengono identificati secondo le seguenti “tipologie edilizie e dei caratteri insediativi”:

- **TIPOLOGIA A: edifici di elevato interesse architettonico e contestuale**

Edifici di elevato interesse storico e architettonico determinanti per la caratterizzazione del contesto urbano di riferimento

- **TIPOLOGIA B: edifici emergenti**

Edifici emergenti all’interno del tessuto connettivo delle cortine edilizie o del contesto urbano di riferimento per peculiari caratteri architettonico edilizi

- **TIPOLOGIA C: edifici minori**

Edifici minori che costituiscono il tessuto connettivo delle cortine edilizie e degli insediamenti interni ad esse

- **TIPOLOGIA D: edifici da ricondurre a coerenza con il contesto**

Edifici da ricondurre a coerenza con il contesto di riferimento e/o edifici precedentemente soggetti a trasformazione o sostituzione, comunque inseriti nel perimetro delle Antiche Formazioni.

#### **Articolo 47. Nuclei, complessi e edifici di antica formazione – AF. Disciplina**

1. Il Piano delle Regole individua **obiettivi generali d'intervento**, comuni per tutti gli ambiti di antica formazione, come di seguito declinati:

- **la salvaguardia e la tutela** dell'assetto morfologico degli spazi urbani e dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti, da attuarsi mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano;
- **la conservazione e la valorizzazione** dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici che costituiscono emergenze all'interno dei contesti dell'edilizia minore, e del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana, da attuarsi mediante interventi organici tesi al mantenimento e al recupero dei valori architettonici e compositivi dell'organismo edilizio nel suo complesso e nelle sue parti costitutive;
- **il recupero e la riqualificazione** dell'edilizia minore, attuabili anche attraverso le modificazioni fisiche e funzionali all'interno dell'involucro edilizio, necessarie alle esigenze di fruizione, ferma restando la conservazione dell'impianto planivolumetrico, della giacitura e della configurazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, e finalizzata al miglioramento complessivo delle cortine edilizie;
- **la riqualificazione e trasformazione** mediante interventi, anche di sostituzione edilizia, volti a introdurre sostanziali modifiche d'uso o di struttura degli edifici e dei manufatti esistenti, ove versino in condizioni di criticità o incongruità fisica e/o funzionale;
- **il ripristino** del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, - riscontrabile in maniera trasversale in tutti gli ambiti e per ciascuna tipologia dei caratteri insediativi - da effettuarsi mediante interventi volti al recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali ancora presenti e/o documentabili.

2. Il Piano delle Regole individua **obiettivi d'intervento e disposizioni operative** a cui devono conformarsi gli interventi edilizi, in funzione della strutturazione del contesto nel quale gli edifici sono inseriti e in rapporto ai caratteri formali, alle peculiarità architettoniche e all'assetto tipo-morfologico dei manufatti edilizi esistenti. Gli Obiettivi di intervento e le Disposizioni operative sono prescrittivi.

3. Negli elaborati PDR05a, PDR05b, PDR05c, PDR05d, PDR05e, PDR05f e nel correlato "Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi delle Antiche Formazioni" sono individuate, per ciascun AF le tipologie di cui all'articolo 46, comma 3 e gli obiettivi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 1 del presente articolo.

4. Eventuali proposte di intervento non coerenti con l'assegnazione della tipologia indicata nel "Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi" e del relativo obiettivo di intervento saranno valutate solo a fronte della presentazione di una proposta progettuale supportata da

specifica relazione, corredata da idonea documentazione, che dia conto dei caratteri storici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, delle motivazioni della proposta progettuale e del rapporto di quest'ultima con le prescrizioni delle presenti norme.

La relazione dovrà inoltre contenere, anche mediante rappresentazioni grafiche e simulazioni, un'analisi tipo-morfologica delle relazioni che il nuovo intervento andrà a determinare nel contesto di riferimento.

Il progetto dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere della competente Commissione per il Paesaggio e della Commissione Territorio in seduta congiunta.

5. Il Piano delle Regole, all'interno del perimetro dell'Ambito AF1, individua le "Fasce di transizione": per gli edifici interni alle "Fasce di Transizione" che presentano fronti prospettanti anche sulle vie XX Settembre la progettazione degli interventi, pur nella possibilità di presentare proposte innovative, dovrà prevedere soluzioni architettoniche coerenti con il contesto delle cortine edilizie di riferimento sia per impianto compositivo, sia per materiali di finitura dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici. Per i soli edifici di tipologia D posti all'interno del perimetro delle "Fasce di Transizione", sono ammessi tutti gli interventi edilizi ivi compresa la demolizione con ricostruzione, purché in sagoma.

6. Negli ambiti AF1 e AF2 in caso di presenza di un edificio principale di tipologia C e di tipologia D e di un volume accessorio di tipologia D all'interno dello stesso lotto, è consentita la demolizione di quest'ultimo con conseguente possibilità di accorpamento del volume accessorio all'edificio principale, purché questo avvenga su un fronte non prospettante spazio pubblico, nel rispetto dei caratteri formali del contesto e fatte salve specifiche indicazioni riportate nelle disposizioni operative.

7. Per le tipologie B, C e D degli ambiti AF1, AF2 e AF3 e per gli ambiti AF4 e AF5 è ammesso l'incremento della SL esistente nella misura massima del 20%, nel rispetto della sagoma e nel rispetto delle disposizioni operative di cui alle presenti norme (artt. da 48 a 52). Tale incremento non determina necessità di acquisizione dei diritti edificatori tramite compensazione o incentivazione.

8. In caso di interventi di demolizione con ricostruzione l'altezza massima deve essere pari all'altezza esistente.

9. Negli interventi relativi agli spazi aperti di pertinenza degli edifici devono essere preservate e valorizzate le superfici a verde esistenti e tendenzialmente ridotte le superfici pavimentate, anche se di uso carrabile, nei limiti delle esigenze funzionali alla fruizione dello spazio verde, fatte salve eventuali pavimentazioni costituenti elementi dell'arredo orizzontale di origine storica.

10. Negli ambiti AF4 e AF5, in caso di dimostrata impossibilità di realizzazione di posti auto interrati, è consentita la realizzazione di posti auto coperti, da vincolare pertinenzialmente solo alle unità immobiliari presenti nel medesimo ambito, in misura non superiore ad un posto auto per unità immobiliare. In ogni caso dovranno essere dimostrati:

- la compatibilità paesaggistica dell'intervento;
- l'impossibilità tecnica (di natura geologica, idrogeologica o strutturale) di realizzare posti auto interrati, mediante asseverazione da parte di un tecnico competente in materia.

11. Qualora ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 3 c.1 lettera d) del DPR 380/2001, le ricostruzioni degli edifici eventualmente crollati o demoliti saranno assentite a seguito dell'approvazione di specifico piano di recupero che valuti puntualmente la coerenza dell'intervento

proposto con il contesto e con le eventuali limitazioni derivanti dai vincoli e dagli elementi di tutela presenti.

12. Fatte salve le disposizioni relative al Distretto Urbano del Commercio, nei nuclei, complessi e edifici di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- Commercio all'ingrosso
- Logistica (L) negli AF 1
- Logistica sopra i 250 mq di superficie operativa negli AF2, AF3, AF4, AF5
- Attività di autotrasporto (AU).
- Negli ambiti AF1, AF2 e AF3 per motivi di interesse generale connessi alla tutela dell'ambiente urbano, non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 14 delle presenti norme limitatamente agli usi al Piano terra degli edifici. In particolare, ai piani terra con fronti adiacenti agli spazi pubblici non sono ammessi cambi di destinazione d'uso verso funzioni residenziali (R).

#### **Articolo 48. Ambito AF1: Città alta, borghi urbani e centro Piacentiniano**

##### **Obiettivi di intervento**

Gli interventi devono garantire la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani, la valorizzazione dei complessi e delle emergenze edilizie e storiche di rilievo; dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti. Gli interventi devono essere attuati mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano, nonché attraverso la conservazione dei caratteri compositivi e delle componenti edilizie degli edifici minori che ne costituiscono il tessuto connettivo, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa. Vengono fatti salvi gli interventi di riqualificazione e trasformazione delle strutture edilizie specificamente individuate nelle Tavole e "Repertorio delle tipologie edilizie e dei caratteri insediativi delle Antiche Formazioni".

Il mantenimento dell'unitarietà del giacimento complessivo del Centro Piacentiniano, nelle sue connotazioni morfologiche e tipologico edilizie, nella loro interrelazione planivolumetrica e nell'articolazione degli elementi stilistici è obiettivo imprescindibile per la conservazione dei riferimenti storici della centralità urbana della Città Moderna e Contemporanea.

##### **Ambito AF1 - Edifici di tipologia A**

##### **Disposizioni operative**

La salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani e dei caratteri architettonici e planivolumetrici dei complessi edilizi, degli edifici e delle emergenze storiche di rilievo, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti, devono essere attuate mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano. Gli interventi devono essere finalizzati al recupero e alla trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, che dovranno essere individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

Gli interventi sui prospetti devono essere limitati alla conservazione dei caratteri compositivi e degli apparati decorativi esistenti, salvo interventi di dimostrato recupero di elementi dell'impianto compositivo dei prospetti originari e comunque volti a conservare e tutelare la percezione dei caratteri dell'organismo edilizio e del contesto urbano complessivo.

Non sono in ogni caso consentite alterazioni planivolumetriche dell'involucro edilizio e della configurazione degli organismi edilizi

Devono essere preservati gli elementi compositivi, i materiali di finitura e gli apparati decorativi originari o aventi interesse storico, artistico o testimoniale ancora presenti o dei quali ne sia rinvenuta la presenza nell'ambito degli studi preliminari alla definizione del progetto.

Devono inoltre essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la loro sostituzione risulti dimostratamente indispensabile alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza.

La sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, e purché non pregiudichi la conservazione del decoro architettonico nelle sue componenti.

Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

### **Ambito AF1 - Edifici di tipologia B**

#### **Disposizioni operative**

La conservazione e la valorizzazione dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici che costituiscono emergenze all'interno di contesti caratterizzati da significative presenze di fronti urbani dell'edilizia minore, devono essere attuate mediante interventi organici tesi al mantenimento del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana, al recupero dei valori architettonici e compositivi delle facciate, al mantenimento delle tipologie distributive caratterizzanti, al suo interno, l'organismo edilizio e delle relazioni funzionali presenti nell'organizzazione degli spazi aperti pubblici e confinati di pertinenza.

Eventuali modifiche dei fronti devono essere limitate ai prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto.

Ogni intervento relativo agli spazi interni può essere effettuato fermo restando la conservazione dell'impianto planivolumetrico, il mantenimento delle tipologie distributive caratterizzanti, al suo interno, l'organismo edilizio nonché degli elementi compositivi e degli apparati decorativi originari o aventi interesse storico, artistico o testimoniale ancora presenti o qualora ne sia rinvenuta la presenza nell'ambito degli studi preliminari alla definizione del progetto.

Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione non risulti dimostratamente necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza; la sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso.

Sono sempre ammessi gli interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

### **Ambito AF1 - Edifici di tipologia C**

#### **Disposizioni operative**

Gli interventi sulle componenti del tessuto edilizio minore devono essere finalizzati al ripristino delle condizioni architettoniche e ambientali del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, da effettuare mediante operazioni di recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali e degli elementi dell'impianto storico originario, ove presenti o documentabili.

Il recupero e la riqualificazione devono essere attuati, garantendo la conservazione dell'impianto planivolumetrico degli edifici, del sedime e della configurazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici che dovrà essere finalizzata al miglioramento complessivo delle cortine edilizie e alla conservazione della percezione del contesto urbano di antica formazione.

Eventuali modifiche dei fronti devono essere limitate ai prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto.

Devono essere preservati gli apparati decorativi e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti.

L'alterazione dell'impianto planivolumetrico è possibile solo in caso di accorpamento di un volume accessorio preesistente nello stesso lotto, che dovrà però avvenire senza l'alterazione dei prospetti fronteggianti spazio pubblico.

Nel rispetto degli elementi di caratterizzazione architettonica, la riqualificazione dell'edilizia minore può essere attuata, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, attraverso le modificazioni fisiche o funzionali necessarie alle esigenze di fruizione e comunque finalizzate al miglioramento delle cortine edilizie e alla percezione del contesto urbano complessivo.

### **Ambito AF1 - Edifici di tipologia D**

#### **Disposizioni operative**

La riqualificazione e la trasformazione dell'edilizia minore devono essere attuati, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione e sostituzione, attraverso le modificazioni fisiche o funzionali dell'involucro edilizio necessarie alle esigenze di fruizione e finalizzate al miglioramento complessivo delle cortine edilizie e ferma restando la conservazione della percezione del contesto urbano complessivo.

Gli interventi devono tendere al ripristino delle condizioni architettoniche e ambientali del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, da effettuare mediante interventi di recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali e degli elementi dell'impianto storico originario, se presenti o documentabili. Sono consentiti interventi su tutti i prospetti, purché non alterino la percezione del contesto urbano di riferimento anche in rapporto agli allineamenti dei fronti prospettanti gli spazi pubblici.

È possibile ricorrere ad interventi di sostituzione edilizia, con ricostruzione in sagoma, fatto salvo per l'accorpamento dei volumi accessori di tipologia D che possono essere dislocati e accorpati all'edificio principale, purché questo avvenga su edifici di tipologia C o tipologia D e senza alterarne i prospetti fronteggianti spazio pubblico.

### **Articolo 49. Ambito AF2: Borghi esterni**

#### **Obiettivi di intervento**

I contesti urbani lineari dei Borghi esterni sono caratterizzati dalla prevalente strutturazione di edilizia minore, con limitati episodi di edifici di significativa valenza architettonica posti prevalentemente lungo gli assi della mobilità che costituiscono la matrice insediativa dei Borghi.

Per tali contesti si prevede la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri edilizi e storico-morfologici dei fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici, unitamente alla conservazione dei caratteri architettonici degli edifici che ne costituiscono emergenze significative, ove presenti, e del ruolo che essi assumono nella struttura urbana. Al fine di conservare elementi di percezione dello spazio pubblico di antica formazione, gli interventi dovranno tendere al mantenimento delle relazioni funzionali e dell'organizzazione degli spazi confinati ed aperti.

Gli interventi sugli organismi edilizi dovranno essere rivolti alla riqualificazione e al ripristino del patrimonio alterato da processi di degrado, da effettuarsi con interventi volti al recupero delle

testimonianze architettoniche e storico-culturali ancora presenti e/o documentabili. Potranno essere proposti interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale, volti a introdurre modifiche planivolumetriche e d'uso anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ferme restando le quantità volumetriche esistenti e purché non determinino alterazioni della configurazione morfologica della struttura dello spazio pubblico e mantengano un equilibrato rapporto con i caratteri dell'edilizia minore.

Deve essere preservato l'insieme dell'edilizia minore che costituisce l'elemento principale della percezione dei caratteri di vetustà della struttura urbana di ciascun Borgo, del quale determina la caratterizzazione storico culturale.

### **Ambito AF2 - Edifici di tipologia A**

#### **Disposizioni operative**

La salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani e dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti, devono essere attuate mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico ed urbano.

Devono essere preservati tutti gli apparati decorativi originari e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti.

Eventuali modifiche dei prospetti devono essere limitate alla conservazione, salvo interventi di dimostrato recupero di elementi dell'impianto compositivo dei prospetti originari e siano comunque volti a conservare e tutelare la percezione del contesto urbano complessivo.

Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione di essi non risulti dimostratamente necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso e purché non pregiudichi la conservazione del decoro architettonico dell'edificio.

Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

### **Ambito AF2 - Edifici di tipologia B**

#### **Disposizioni operative**

La conservazione e la valorizzazione dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici che costituiscono emergenze all'interno dei contesti dell'edilizia minore, e del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana, devono essere attuate mediante interventi organici tesi al mantenimento e al recupero dei valori architettonici e compositivi delle facciate nonché alla conservazione delle tipologie distributive caratterizzanti l'organismo edilizio al suo interno e le relazioni funzionali presenti nell'organizzazione degli spazi confinati ed aperti.

Eventuali modifiche dei fronti devono essere limitate ai prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto.

Devono essere preservati tutti gli apparati decorativi originari e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti.

Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione non risulti dimostratamente necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso.

Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

## **Ambito AF2 - Edifici di tipologia C**

### **Disposizioni operative**

Il recupero e la riqualificazione dell'edilizia minore devono essere finalizzati al ripristino delle condizioni architettoniche e ambientali del patrimonio specie se in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, e devono essere attuati mediante il recupero dei caratteri architettonici e degli elementi dell'impianto storico originario, ove presenti o documentabili.

Devono essere mantenuti i caratteri e la composizione delle facciate esterne prospettanti sugli spazi pubblici e gli interventi devono essere effettuati in coerenza con l'esistente. Eventuali modifiche dei fronti devono riguardare i prospetti non fronteggianti su spazio pubblico e comunque devono essere effettuate nel rispetto di eventuali elementi significativi del loro impianto compositivo e in continuità con il contesto.

Possono essere realizzati interventi di rifunionalizzazione all'interno dell'involucro edilizio, attraverso le modificazioni fisiche o funzionali necessarie alle esigenze di fruizione.

L'alterazione dell'impianto planivolumetrico è possibile solo in caso di accorpamento di un volume accessorio preesistente nello stesso lotto, che dovrà però avvenire senza l'alterazione dei prospetti fronteggianti spazio pubblico.

## **Ambito AF2 - Edifici di tipologia D**

### **Disposizioni operative**

La riqualificazione e trasformazione degli edifici comprendono anche interventi volti a introdurre sostanziali modifiche d'uso o di struttura radicali degli edifici e dei manufatti esistenti, che devono essere eseguiti nel rispetto dello stato dei luoghi e della percezione del contesto urbano complessivo.

Gli interventi devono essere effettuati nell'ottica di una ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali (edilizie ed ambientali) in rapporto al quadro urbanistico complessivo.

Gli interventi sono attuabili anche attraverso sostituzione edilizia, purché non venga alterata la percezione complessiva del contesto urbano. Pertanto, se il fabbricato è posizionato in cortina è possibile effettuarne la demolizione con ricostruzione in sagoma, fatto salvo l'accorpamento di volumi accessori su prospetti non fronteggianti lo spazio pubblico; ove l'edificio non sia fronteggiante uno spazio pubblico, è consentita la demolizione con ricostruzione non in sagoma, fermo restando il mantenimento del volume esistente.

Qualora si riscontrasse la presenza di testimonianze architettoniche e storico-culturali in condizioni di criticità fisica o alterate da processi di degrado si deve provvedere al ripristino delle stesse, mediante interventi di recupero; in tal caso non sarà possibile ricorrere alla sostituzione edilizia.

Sono ammessi interventi di rifunionalizzazione.

## **Articolo 50. Ambito AF3: Nuclei storici periferici**

### **Obiettivi d'intervento**

La valorizzazione dei nuclei storici periferici, quale testimonianza degli insediamenti rappresentativi dell'organizzazione del territorio periurbano - all'interno del sistema dei Corpi Santi e degli interventi urbanizzativi avvenuti nel diciannovesimo secolo - deve essere perseguita tramite la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico dello spazio urbano e dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti. Devono essere preservati i valori ambientali e paesaggistici che ancora ne caratterizzano la struttura e il rapporto con il contesto agricolo periurbano e gli elementi di naturalità eventualmente presenti.

### **Ambito AF3 - Edifici di tipologia A**

#### **Disposizioni operative**

Devono essere perseguite la salvaguardia e la tutela dell'assetto morfologico degli spazi urbani, dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, nonché dei valori storico testimoniali in essi presenti mediante i procedimenti metodologici e operativi del restauro architettonico dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo.

Eventuali modifiche dei prospetti devono essere limitate alla conservazione, salvo interventi di comprovato recupero di elementi dell'impianto compositivo dei prospetti originari e comunque volti a conservare e tutelare la percezione del contesto urbano complessivo.

Devono essere preservati tutti gli apparati decorativi originari e gli elementi aventi interesse storico, artistico o testimoniale ove presenti.

Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione di essi non risulti dimostratamente necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo stesso e purché non pregiudichi la conservazione del decoro architettonico dell'edificio.

Possono essere effettuati interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

### **Ambito AF3 - Edifici di tipologia B**

#### **Disposizioni operative**

La conservazione e la valorizzazione dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici, che costituiscono emergenze all'interno del contesto caratterizzato da un'edilizia minore di carattere prevalentemente rurale, devono essere attuate mediante interventi organici tesi al mantenimento e al recupero dei valori architettonici e compositivi dei fabbricati, al mantenimento delle tipologie distributive caratterizzanti l'organismo edilizio nell'organizzazione degli spazi interni, e le relazioni funzionali con gli spazi confinati ed aperti di pertinenza, anche mediante interventi di rifunzionalizzazione, purché si inquadrino all'interno della finalità conservativa.

Devono essere preservate le presenze degli eventuali apparati decorativi e delle testimonianze di carattere storico culturale ancora presenti.

Le modifiche dei prospetti devono essere limitate alla conservazione, salvo interventi di recupero di elementi dell'impianto compositivo dei prospetti originari volti a conservare e tutelare il rapporto con i caratteri paesistici del contesto urbano e rurale complessivo.

Devono essere preservati tutti gli elementi strutturali originari, salvo che la sostituzione non risulti necessaria alla staticità degli edifici e al rispetto delle norme di sicurezza. La sostituzione degli elementi strutturali deve essere comunque effettuata nel rispetto degli eventuali elementi formali e strutturali dell'organismo stesso.

### **Ambito AF3 - Edifici di tipologia C**

#### **Disposizioni operative**

Il recupero e la riqualificazione dell'edilizia minore e di eventuali testimonianze architettoniche e storico-culturali, specialmente se in condizioni di criticità fisica o alterate da processi di degrado, devono essere attuati attraverso modificazioni fisiche o funzionali all'interno degli organismi edilizi, con esclusione della sostituzione edilizia.

Deve essere garantita la conservazione dell'impianto planivolumetrico degli edifici e del loro sedime.

Tutti gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto della percezione dei caratteri ambientali e paesistici del contesto urbano complessivo e del rapporto con il contesto rurale, ove presente. Eventuali modifiche dei fronti devono essere effettuate in coerenza con l'esistente e in continuità con il contesto storico. Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione, purché compatibili con le presenti disposizioni operative.

### **Ambito AF3 - Edifici di tipologia D:**

#### **Disposizioni operative**

La riqualificazione e trasformazione degli edifici comprendono gli interventi volti a introdurre sostanziali modifiche, d'uso o di struttura, degli edifici e dei manufatti esistenti, eseguiti nel rispetto dello stato dei luoghi e della percezione del contesto urbano complessivo.

Gli interventi, sono attuabili anche attraverso sostituzione edilizia, purché non venga alterato il rapporto con la struttura urbana di antica formazione, e con i caratteri ambientali e paesistici del contesto rurale di riferimento, ove presente, è pertanto consentita la sola demolizione con ricostruzione purché con conservazione della sagoma.

Qualora si riscontrasse la presenza di testimonianze architettoniche e storico-culturali in condizioni di criticità fisica o alterate da processi di degrado si deve provvedere al ripristino delle stesse, mediante interventi di recupero.

### **Articolo 51. Ambito AF4: Edifici e organismi edilizi sparsi**

#### **Obiettivi d'intervento e disposizioni operative**

Gli episodi edilizi di rilevanza storico architettonica diffusi negli ambiti urbani e periurbani e gli edifici otto-novecenteschi che rappresentano significative testimonianze dell'edilizia civile di qualità presente all'interno delle prime espansioni della città moderna, devono essere preservati, mediante interventi di conservazione e valorizzazione, sia per la propria qualità architettonica intrinseca, sia come elementi di riferimento e di documentazione delle progressive fasi dello sviluppo urbanistico e socio-economico all'interno del tessuto urbano nella prima corona di espansione della città storica e di completamento degli spazi interstiziali interni ad essa, sia dell'insediamento delle "Ville di delizia" nei contesti rurali dei Colli e degli edifici padronali nella pianura agricola.

È prevista la conservazione e la valorizzazione dell'impianto planivolumetrico degli organismi edilizi sia degli elementi e delle connotazioni formali dei singoli edifici che dei corpi di fabbrica che sono caratterizzati da riconoscibili caratteri di matrice storica.

Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri architettonici complessivi e alla valorizzazione delle componenti tipologico-distributive che ne qualificano gli spazi interni, nonché degli apparati decorativi e degli elementi aventi interesse artistico o storico testimoniale ove presenti.

Si dovrà provvedere al ripristino delle condizioni architettoniche del patrimonio in condizioni di criticità fisica e/o funzionale o alterato da processi di degrado, mediante interventi di recupero delle testimonianze architettoniche e storico-culturali laddove presenti o documentabili.

Eventuali proposte di interventi innovativi su edifici che non presentano valori architettonici, compositivi e tipologie distributive caratterizzanti l'organismo edilizio o su parti accessorie non qualificanti l'impianto complessivo dell'organismo stesso saranno valutate solo a fronte della presentazione di una proposta progettuale supportata da specifica relazione e corredata da idonea documentazione, che dia conto della mancanza di caratteri storici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, delle motivazioni della proposta progettuale e del rapporto di quest'ultima con le prescrizioni delle presenti norme.

In tali casi saranno ammissibili anche interventi di parziale demolizione e ricostruzione. La relazione dovrà inoltre contenere, anche mediante rappresentazioni grafiche e simulazioni, un'analisi tipo-morfologica delle relazioni che il nuovo intervento andrà a determinare nel contesto di riferimento.

Negli interventi relativi agli spazi aperti di pertinenza degli edifici devono essere preservate e valorizzate le superfici a verde esistenti e tendenzialmente ridotte le superfici pavimentate, anche se di uso carrabile, nei limiti delle esigenze funzionali alla fruizione dello spazio verde, fatte salve eventuali pavimentazioni costituenti elementi dell'arredo orizzontale di origine storica.

## **Articolo 52. Ambito AF5: Edifici e organismi dell'architettura rurale storica** **Obiettivi d'intervento e disposizioni operative**

Sono previste la conservazione e la valorizzazione dei caratteri architettonici e planivolumetrici degli edifici e dei complessi caratterizzati da un riconoscibile impianto morfologico di matrice storica che rappresentano un ruolo funzionale e simbolico strettamente legato alla realtà rurale del territorio.

Gli interventi di recupero e valorizzazione devono essere volti al mantenimento dei valori architettonici e compositivi degli edifici, ove presenti, e delle tipologie distributive caratterizzanti l'organizzazione degli spazi interni, dell'organismo edilizio nonché degli elementi percettivi dell'architettura rurale e delle relazioni fisiche e funzionali con gli spazi esterni, confinati ed aperti.

Sono ammessi interventi di rifunionalizzazione, purché compatibili con le presenti disposizioni operative, anche attraverso una parziale demolizione con ricostruzione, ferma restando la volumetria complessiva esistente e l'impianto compositivo dell'organismo edilizio, a fronte della presentazione di una proposta progettuale supportata da specifica relazione e corredata da idonea documentazione, che dia conto della mancanza di caratteri storici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, delle motivazioni della proposta progettuale e del rapporto di quest'ultima con le prescrizioni delle presenti norme.

La relazione dovrà inoltre contenere, anche mediante rappresentazioni grafiche e simulazioni, un'analisi delle relazioni che il nuovo intervento andrà a determinare nel contesto di riferimento.

Negli interventi relativi agli spazi aperti di pertinenza degli edifici devono essere preservate e valorizzate le superfici a verde esistenti e tendenzialmente ridotte le superfici pavimentate, anche se di uso carrabile, nei limiti delle esigenze funzionali alla fruizione dello spazio verde, fatte salve eventuali pavimentazioni costituenti elementi dell'arredo orizzontale di origine storica.

## **Articolo 53. Modalità attuative e rapporti con la disciplina del DPR 380/2001**

1. I precedenti articoli 48 e seguenti individuano le *"tipologie edilizie e dei caratteri insediativi"* degli organismi edilizi presenti all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione e definiscono per ciascuno di essi gli *"Obiettivi di intervento"* e le *"Disposizioni operative"* relative alle modalità di intervento sulle singole componenti degli organismi stessi.

2. Le operazioni previste dal progetto sulle componenti architettoniche, artistiche e fisico strutturali costitutive degli organismi edilizi e le loro modalità attuative consentono, nel loro insieme, la determinazione della tipologia dell'intervento in rapporto alle definizioni individuate dall'art. 3 del DPR 380/2001 *"ai fini dell'applicazione del [...] Testo Unico"*, recante *"Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

3. In tal senso la presentazione dei progetti per la formazione del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da specifica relazione, redatta a cura del richiedente, contenente dettagliata

illustrazione delle modalità di intervento operativo che verranno applicate alle singole componenti dell'organismo edilizio, come individuate ed elencate all'interno delle definizioni dell'art. 3 del DPR 380/01. La determinazione dell'intervento edilizio risulta necessaria al fine di consentire la corretta identificazione della "tipologia di intervento" e della successiva individuazione dei possibili procedimenti assentivi e alla conseguente determinazione dell'onerosità e dell'entità dei contributi economici o di altre valutazioni specificamente previste dalle disposizioni del Testo Unico sopra richiamato.

4. Le proposte progettuali, predisposte nel rispetto degli "Obiettivi di intervento" e delle "Disposizioni operative" di cui ai precedenti articoli, dovranno conformarsi ai limiti indicati nella tabella di seguito riportata, predisposta al fine di riscontrare correttamente la qualificazione dell'intervento edilizio proposto in rapporto alle definizioni del DPR 380/2001.

<b>AF1</b>	<b>Tipologia A</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
	<b>Tipologia B</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente finalizzati all'ampliamento di SL in sagoma.
	<b>Tipologia C</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi interventi edilizi di cui alla lettera <b>e)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001, esclusivamente se finalizzati all'accorpamento di edifici accessori di tipologia D presenti nel medesimo lotto, da effettuarsi nei limiti della SL esistente dell'edificio da trasferire.
	<b>Tipologia D</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
<b>AF2</b>	<b>Tipologia A</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
	<b>Tipologia B</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente finalizzati all'ampliamento di SL in sagoma.
	<b>Tipologia C</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi interventi edilizi di cui alla lettera <b>e)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001, esclusivamente se finalizzati all'accorpamento di edifici accessori di tipologia D presenti nel medesimo lotto, da effettuarsi nei limiti della SL esistente dell'edificio da trasferire.
	<b>Tipologia D</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.

		380/2001. Sono ammessi interventi di cui alla lettera <b>e)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente per gli edifici che non sono inseriti in una cortina edilizia e limitatamente agli interventi di demolizione con ricostruzione fuori sagoma.
<b>AF3</b>	<b>Tipologia A</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
	<b>Tipologia B</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>c)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente finalizzati all'ampliamento di SL in sagoma.
	<b>Tipologia C</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
	<b>Tipologia D</b>	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001.
<b>AF4</b>		Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi interventi di cui alla lettera <b>e)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente finalizzati ad interventi di parziale demolizione con ricostruzione fuori sagoma.
<b>AF5</b>		Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla lettera <b>d)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono ammessi interventi di cui alla lettera <b>e)</b> dell'art. 3 del DPR 380/2001 esclusivamente finalizzati ad interventi di parziale demolizione con ricostruzione fuori sagoma.

5. In applicazione dei principi di sussidiarietà, partecipazione, collaborazione ed efficienza di cui al secondo comma dell'art. 1 della L.R. 12/2005, il comune, con proprio provvedimento, potrà predisporre un apposito modello unificato di scheda riassuntiva per l'accompagnamento del progetto, all'interno della quale sarà definito il quadro sinottico di cui al comma precedente.

## **Articolo 54. Ambiti consolidati unitari e ambiti saturi - ACU**

### **1. Definizione**

Ambiti esito di insediamenti di piani attuativi già ultimati o ambiti consolidati nei quali è presente una coerente configurazione morfologica dell'impianto urbano e/o una progettazione edilizia improntata a caratteri e tipologie edilizie omogenee e riconoscibili nella loro unitarietà.

### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme.

### **3. Parametri urbanistici**

- SL: pari alla SL esistente e legittimata
- Altezza degli edifici: pari all'esistente
- Distanze:
  - dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)
  - dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m)
  - dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
  - dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m
- Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio;
- Al fine di favorire il miglior utilizzo degli edifici e delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PGT, nonché adeguarli a mutate esigenze funzionali è ammessa la facoltà di ampliamento una tantum, fino al 20%, della SL esistente e legittimata. Tale facoltà è ammessa ad integrazione dei parametri edilizio-urbanistici assegnati, a condizione che non venga modificata la sagoma dell'edificio, nel rispetto dei vincoli sovraordinati.

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001.

#### **5. Modifica delle destinazioni d'uso**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i cambi di destinazione verso i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Produttivo (Pr)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU).

Sono fatte salve le funzioni già ammesse dagli accordi convenzionali relativi ai Piani Attuativi in corso di attuazione (ATT) di cui all'art. 75 delle presenti norme.

### **Articolo 55. Ambiti radi aperti - ARA**

#### **1. Definizione**

Situazioni insediative a bassa densità con tipologie a palazzina o ville e villini con presenza di spazi verdi pertinenziali. Gli Ambiti radi aperti costituiscono elementi di supporto della rete ecologica. Essi rappresentano situazioni insediative a bassa densità con presenza di spazi verdi pertinenziali che, svolgendo una funzione di connessione ecologica seppure marginale, devono essere preservati, valorizzati e integrati nel sistema dei corridoi ecologici e delle connessioni ecologiche.

#### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 4 delle presenti norme.

#### **3. Parametri urbanistici**

- Superficie lorda massima (SL max): la maggiore tra la SL esistente e legittimata (IP) e quella determinata dall'applicazione dell'indice 0,3 mq di SL per mq di ST .
- Altezza degli edifici max: 7,5 m o altezza esistente
- Distanze:
  - dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)

- dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m quando almeno uno dei fronti sia finestrato)
- dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
- dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m.
- Superficie permeabile come definita dal regolamento edilizio

La SL esistente e legittimata può essere incrementata una tantum nel limite massimo del 20% senza obbligo di applicazione di misure compensative e di incentivazione.

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001.

#### **5. Destinazioni escluse**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Produttivo (Pr)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU)

### **Articolo 56. Aree urbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - AUS**

#### **1. Definizione**

Si tratta di aree prevalentemente libere interne al Tessuto urbano consolidato che, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 della LR 12/2005, per finalità di tutela paesaggistica e ambientale, non sono soggette a trasformazione urbanistica. Si tratta, in particolare, di spazi interstiziali derivati dalla progressiva crescita urbana che in alcuni casi rientrano nella rete ecologica (Tavola PDS04) in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio della rete ecologica stessa. Essi garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense.

#### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto.

#### **3. Categorie d'intervento ammesse**

Tutti gli interventi previsti dall'art.3 lettere a e b del DPR 380/2001 per gli edifici esistenti, senza decremento della superficie permeabile esistente e senza cambio di destinazione d'uso.

#### **4. Interventi ammessi**

Sono ammessi interventi e opere di rinaturalizzazione, miglioramento ambientale, potenziamento e valorizzazione delle aree verdi esistenti. Non sono ammessi nuovi interventi di impermeabilizzazione di suolo. Sono comunque confermate le attività agricole e florovivaistiche esistenti.

## Capo XII. Disciplina del territorio urbano consolidato a medio grado di trasformabilità

### Articolo 57. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité – MGTm

#### 1. Definizione

Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente.

#### 2. Strumenti di intervento

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3.

#### 3. Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST
- Indice di edificabilità massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda definita mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5 mq di SL per mq di ST
- Altezza massima ( $H_{max}$ ): altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica.

Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5
- Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente.

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme;
- compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme;
- misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme;
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori.

Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata).

Qualora l'intervento presupponga l'acquisizione di diritti edificatori (tramite le misure compensative) di modesta entità, gli stessi potranno essere acquisiti attraverso una compensazione economica che utilizzi come parametro di riferimento il valore unitario stabilito per le misure di incentivazione di cui alla lettera b) dell'art. 12 delle NTA del Piano delle regole.

La regola morfologica è da considerarsi non applicabile nelle seguenti casistiche:

- l'assenza di almeno un edificio confinante utile per la determinazione dell'altezza massima;

- l'ottenimento di un indice inferiore a 0,30 mq di superficie Lorda (SL) per mq di Superficie territoriale/fondataria (pari all'indice di edificabilità di base IB).

Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto secondo i criteri sopra specificati, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri:

- Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq di SL per mq di ST.
- Altezza massima ( $H_{max}$ ): 15 m.

Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica".

Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri.

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

#### **5. Destinazioni escluse**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa
- Attività di autotrasporto (AU)

### **Articolo 58. Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della produzione specializzata – MGTs**

#### **1. Definizione**

Sono gli ambiti destinati alla produzione di beni e servizi.

#### **2. Strumenti di intervento**

Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3.

#### **3. Parametri urbanistici**

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- $H \leq 11,00$  m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura. Altezze superiori sono ammesse in relazione a specifiche necessità produttive e previo parere della Commissione del Paesaggio che valuta il corretto inserimento dell'intervento nel contesto.

Distanze:

- dai confini: minimo 5 m
- dagli edifici: minimo 10 m
- dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
- dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m

Indice di permeabilità: come indicato dal Regolamento edilizio

#### **4. Categorie d'intervento ammesse**

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001

#### **5. Destinazioni escluse**

Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Residenziale (R), ad esclusione dell'eventuale abitazione del custode per una dimensione massima di 150 mq di Superficie lorda e 50 mq di Superficie accessoria
- Logistica (L) sopra i 10.000 mq di superficie operativa; l'insediamento della Logistica (L) deve essere accompagnato da specifica relazione atta a dimostrare la compatibilità dell'insediamento sotto il profilo dell'impatto sul traffico e sulla rete stradale esistente, sulle componenti ambientali e paesaggistiche e sulle componenti economiche, assumendo i criteri derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Ad esito di tale studio potranno essere definiti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale.
- Turistico ricettivo (Tr1)
- Extra commerciale (Tr2)

#### **6. Prescrizioni ulteriori**

Le attività insediate in aree di cui al presente articolo collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento agli aspetti ambientali.

## Capo XIII. Disciplina del territorio urbano consolidato a elevato grado di trasformabilità

### Articolo 59. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT

#### 1. Definizione

Tessuti urbani che, per presenza di situazioni di degrado, abbandono o sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, presentano un elevato grado di trasformabilità e sui quali le strategie di piano prioritariamente promuovono gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

#### 2. Strumenti di intervento

Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

#### 3. Parametri urbanistici

- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi del precedente articolo 5 e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. I conseguenti diritti edificatori, derivanti da ambiti interessati da compensazione urbanistica, possono essere in alternativa monetizzati, a seguito di valutazione da parte del Comune, secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico provvedimento. Il Comune destina le predette somme all'acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano dei Servizi. Si precisa che la quota di compensazione urbanistica non è dovuta per le aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di piano attuativo.
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SI inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;
- Indice edificabilità massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,6 mq di SL per mq di ST.
- Altezza degli edifici (Hmax): l'altezza è definita dal Piano urbanistico attuativo o dal Permesso di costruire convenzionato. Dovrà essere definita attraverso una lettura di ampio respiro del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento, del rapporto visivo con gli scenari collinari e Città Alta, nonché del ruolo simbolico e identitario rappresentato dall'ambito di riferimento.
- Distanze:
  - dai confini: minimo 5 m
  - dagli edifici: minimo 10 m
  - dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
  - dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m
- Indice di permeabilità: come indicato dal Regolamento edilizio

L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da:

- compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme
- compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme

- misure di incentivazione di cui all'articolo 12
- realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento)
- diritti edificatori iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

Per la SL insediata con destinazione a servizi privati convenzionati di particolare rilevanza o interesse, l'Amministrazione potrà valutare differenti modalità o entità di assolvimento delle superfici di compensazione urbanistica. In ogni caso la SL destinata a servizi pubblici non impone il reperimento di diritti edificatori derivanti dall'applicazione della compensazione urbanistica.

#### **4. Categorie e strumenti di intervento**

Il Piano Attuativo o il Permesso di costruire convenzionato devono essere estesi all'intero ambito di intervento; eventuali stralci funzionali sono ammessi esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 4 comma 4 delle presenti norme.

In assenza di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 4, comma 6.

In relazione alle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso, sempre soggetta a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, si applica quanto previsto dall'articolo 5 delle presenti norme.

#### **5. Destinazioni escluse e ammesse al raggiungimento di specifiche condizioni**

1. Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi:

- Rurale (A)
- Attività di autotrasporto (AU)

2. Relativamente alle Medie strutture di vendita valgono le disposizioni di cui all'articolo 70 delle presenti norme in ordine alla loro ammissibilità.

3. La Logistica (L) è ammessa alle seguenti condizioni:

- sino a 5.000 mq di superficie operativa, l'insediamento della funzione Logistica (L) è subordinata alla dimostrazione della compatibilità dell'insediamento sotto il profilo dell'impatto sul traffico e sulla rete stradale esistente, sulle componenti ambientali e paesaggistiche e sulle componenti economiche, assumendo gli eventuali criteri derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Ad esito di tale studio potranno essere definiti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale;
- oltre 5.000 mq di superficie operativa, l'insediamento della funzione Logistica (L), previo esperimento della Valutazione Ambientale Strategica, è ammessa in presenza di adeguata accessibilità dell'area rispetto alle infrastrutture stradali e ferroviarie principali.

#### **6. Disposizioni generali**

1. Si applicano le disposizioni relative alla perequazione urbanistica così come indicato all'articolo 9 delle presenti norme.

2. In ragione delle caratteristiche di rigenerazione urbana e territoriale degli ambiti e in funzione dell'obbligo di convenzionamento previsto per i medesimi, per tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo e Permesso di Costruire Convenzionato è dovuto un contributo di costruzione aggiuntivo

calcolato sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, in analogia alle disposizioni di cui all'articolo 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 e con riferimento ai metodi di calcolo di cui alla DGR 28 dicembre 2022 n. XI/7729. Per le modalità di determinazione del contributo si demanda ad apposito Regolamento

3. In fase di redazione del Piano attuativo, e preventivamente alla sua approvazione, dovrà essere effettuata la verifica della sostenibilità trasportistica, della compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico. Inoltre il progetto dovrà essere verificato con la competente Agenzia del TPL valutando eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato livello di servizio.

## **7. Disposizioni per l'edilizia sociale**

1. Almeno il 20% della superficie lorda avente destinazione residenziale deve essere destinata alla realizzazione di edilizia sociale di cui:

- 12% minimo della superficie lorda destinato alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione;
- 8% massimo della superficie lorda destinato alla realizzazione di edilizia convenzionata in vendita.

La quota del 20% di edilizia sociale di cui al precedente comma è calcolata sulla superficie lorda avente destinazione residenziale, al netto delle superfici residenziali eventualmente realizzate ai fini dell'acquisizione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento della soglia dell'indice massimo dello 0,6 mq/mq di ST.

2. Il Comune potrà valutare la possibilità che la quota di edilizia da destinare alla locazione convenzionata Sa2 possa essere monetizzata secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico regolamento, stabilendo valori differenziati sulla base della facoltà dell'operatore di utilizzare o meno i corrispondenti diritti edificatori nell'ambito di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale libera. I proventi delle monetizzazioni sono destinati ad alimentare il Fondo comunale per l'abitare.

## **Articolo 60. Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità destinati alla residenza innovativa - EGTs**

### **1. Definizione**

Si tratta prevalentemente di aree già destinate al Piano di Zona (ex L.167/1962) e non ancora sviluppate. Tali aree sono destinate alla realizzazione di nuovi modelli sperimentali di edilizia residenziale sociale.

### **2. Modalità di intervento e criteri attuativi**

L'intervento si attua mediante Progetto di opera pubblica in caso di intervento da parte di soggetti pubblici; mediante Permesso di costruire convenzionato o Piano attuativo negli altri casi.

In ogni caso almeno il 40% della superficie lorda realizzabile deve essere destinata alla realizzazione di alloggi classificati come Sa2 dal Piano dei Servizi e destinati alla locazione convenzionata accessibile; non più del 60% della SL può essere destinata a edilizia convenzionata in vendita.

In aggiunta alla capacità edificatoria residenziale è obbligatoria la realizzazione almeno del 5% di Sa1 (SAP/SAT), a condizione che siano disponibili adeguate risorse pubbliche (comunali, regionali, ministeriali) in quota di cofinanziamento e che ne consentano la realizzazione.

### 3. Parametri edificatori

- L'indice di edificabilità massimo (IM) è pari a 0,8 mq di SL per mq di ST.  
Eventuali unità abitative destinate a edilizia residenziale sociale delle categorie Sa1 e Sa3 possono essere aggiunte all'indice di edificabilità massimo se vincolate in perpetuo a tali funzioni.
- Altezza degli edifici: dovrà essere definita attraverso una lettura di ampio respiro del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento, del rapporto visivo con gli scenari collinari e Città Alta, nonché del ruolo simbolico e identitario rappresentato dall'ambito di riferimento.
- Distanze:
  - dai confini: minimo 5 m
  - dagli edifici: minimo 10 m
  - dalle strade: minimo 5 m; è fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di attuazione del Codice della strada
  - dal perimetro dell'ambito edificabile: minimo 5 m
- Indice di permeabilità: come indicato dal Regolamento edilizio

## Capo XIV. Disciplina delle infrastrutture particolari

### Articolo 61. Distributori di carburante (DIC)

1. Gli edifici accessori dovranno rispettare i seguenti parametri:

- IF = 0,20 mq/mq;
- SP  $\geq$  15%;
- H  $\leq$  6,00 m;
- Distanze:
  - Dai confini: 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto (minimo 5 m)
  - Dagli edifici: 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto (minimo 10 m)
  - Dalle strade: 5 m
  - Dal perimetro dell'ambito edificabile: 5 m

2. Le previsioni si attuano mediante Intervento edilizio diretto.

3. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione contemporanea e contestuale delle funzioni complementari.

4. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

5. Si applicano le disposizioni di cui alla DGR 6657 del 11/7//2022. Le premialità disposte dalla suddetta DGR sono applicate nella misura massima.

6. La realizzazione di nuovi distributori di carburante e autolavaggi è ammessa all'interno delle grandi strutture di vendita e nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato, ad esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

7. Sono fatte salve le normative di sicurezza, viabilistiche e ambientali che ne regolano la materia.

### Articolo 62. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione

1. 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.

2. 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 la non interferenza paesaggistica dell'intervento proposto.

3. Qualora, in prossimità di detti impianti, vengano progettati interventi edilizi da sviluppare in altezza, sarà necessario verificare che non vi siano interferenze tra le previste edificazioni e i "volumi di rispetto" di queste infrastrutture, entro i quali non può essere garantito il rispetto del valore di attenzione e obiettivo di qualità di 6V/m stabilito dalla normativa.

4. Per l'individuazione degli Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione fa riferimento al Catasto informatizzato Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione (CASTEL) in continuo aggiornamento.

### **Articolo 63. Impianti fotovoltaici**

1. I campi fotovoltaici a terra e i campi agrivoltaici non sono ammessi nei seguenti ambiti:

- Aree del Parco dei Colli;
- Aree di ampliamento del Parco dei Colli individuate all'interno del perimetro del Parco delle Piane Agricole.

All'interno delle aree che il PGT identifica come "Aree di protezione esterne al Parco individuate dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo come Aree di interesse ambientale per la rete ecologica" e non ricadenti nel perimetro del Parco delle Piane Agricole non è ammessa l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra.

2. Nelle aree di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di piccoli impianti fotovoltaici, con la capacità di generazione pari al consumo riferito agli usi ammessi nell'ambito ed alle seguenti condizioni:

- in linea generale gli impianti sono da realizzare in modo integrato agli edifici, preferibilmente sui tetti, senza modificare la conformazione della copertura, possibilmente sulle falde meno in vista, tenendo conto delle esigenze espositive;
- nel caso di edifici che abbiano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale e rivestano interesse sotto il profilo storico-culturale e paesaggistico l'installazione degli impianti dovrà avvenire in modo tale da evitare di alterare gli elementi di rilievo e la loro leggibilità. Nei casi di evidente impatto visivo e strutturale, potrà essere valutato il posizionamento dei pannelli a "terra", senza strutture in elevazione, considerando una localizzazione, che non alteri la leggibilità dell'edificio, in ambiti di minor visibilità dalle strade in generale e dagli elementi caratterizzanti il paesaggio.

3. Sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti da legislazioni e strumenti di pianificazione sovracomunale, con particolare riferimento al Piano di Rischio Aeroportuale.

## **TITOLO V. DISCIPLINA DELLE AREE DEL SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE**

### **Articolo 64. Disposizioni generali**

1. Le aree del sistema rurale, paesaggistico e ambientale si articolano come segue:

- Ambiti rurali periurbani (ARP)
- Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale (APS)
- Spazi aperti del Parco dei Colli (APC)
- Edificato del Parco dei Colli (EPC)
- Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli (IC)
- Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli – nuclei abitati (ICP)

2. Completano il sistema paesaggistico e ambientale le seguenti aree disciplinate dal Piano dei Servizi:

- Servizi per il verde, ricreativi e del tempo libero (V)
  - Parchi e giardini (V1)
  - Orti urbani (V2)
  - Verde strategico (V3)

Per tali aree si rinvia alla disciplina del Piano dei Servizi.

3. Nelle aree del Sistema paesaggistico e ambientale non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi turistico ricettivi (Tr1) limitatamente all'uso Tr1a
- Usi extra commerciali (Tr2)
- Usi produttivi direzionali (P)
- Usi commerciali (C), salvo gli esercizi di vicinato e le attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Logistica (L)

4. Nelle aree del Sistema agricolo (ARP) sono ammessi gli usi previsti dall'art. 59 L.R. n. 12/2005, come declinati nell'art. 65 delle presenti Norme di attuazione.

### **Articolo 65. Ambiti rurali periurbani – ARP**

1. In coerenza all'obiettivo strategico di inclusione delle aree del Parco delle Piane Agricole (come definito dagli elaborati del Documento di Piano) all'interno del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, nelle more di definizione del nuovo perimetro del Parco, la presente disciplina fa propri, declinandoli puntualmente, le finalità, gli indirizzi e le prescrizioni inerenti agli interventi ed agli usi ammissibili già individuati dall'articolato normativo del PTC del Parco dei Colli.

2. Per tali contesti è previsto, pertanto, un regime normativo teso primariamente alla salvaguardia dei valori ambientali e paesistici strettamente correlati ai caratteri di ruralità ancora presenti, rispetto ai quali l'esercizio delle attività agricole viene ritenuto compatibile all'interno dell'individuazione delle aree stesse come "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui all'art. 10 comma 1 lettera e.2 della LR 12/2005.

3. Gli ambiti rurali periurbani sono caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi a particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche. Gli obiettivi, per tali ambiti, consistono nella conservazione, nel ripristino e nella riqualificazione delle

attività agricole e agroalimentari, degli usi e delle strutture produttive agricole caratterizzanti il contesto, insieme ai segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni e i terrazzamenti, i sistemi di siepi ed alberature.

4. In tali zone si deve favorire un'agricoltura sostenibile di supporto alla biodiversità, anche agronomica; il progetto di Piano, pertanto, con l'obiettivo di superare il dualismo contrapposto 'attività produttiva agricola – conservazione del paesaggio agrario', incentiva e promuove una produzione agricola sempre più orientata in favore della sostenibilità ambientale e della sicurezza alimentare, garantendo contemporaneamente la creazione di territori rurali vitali, fruibili e piacevoli.

5. Tali ambiti rappresentano elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale (REC), pertanto deve essere mantenuto un ecosistema agricolo che garantisca un adeguato supporto alla biodiversità, contenendo le eventuali pressioni esercitate dall'attività agricola stessa e quelle derivate dagli insediamenti urbani adiacenti.

6. In queste aree sono ammessi usi e attività di carattere agro-forestale, complessivamente orientate alla manutenzione e protezione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita delle comunità locali, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale e naturale in essi presenti; sono ricompresi in questa definizione, in varia misura, le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad essa connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo, con i relativi servizi ed abitazioni, inclusi il ricovero per il bestiame, locali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, eventuali servizi agrituristici, educativi e/o formativi connessi all'esercizio dell'attività agricola e alla sua diffusione, ecosistemici legati ad un uso polivalente delle aziende agricole, attività di agricoltura sociale orientata alla valorizzazione del contatto con la natura, al benessere, all'inclusione sociale e lavorativa (quali ad esempio attività assistite con animali, orticoltura terapeutica, etc.)

7. Gli interventi dovranno:

- contenere e concentrare l'occupazione di suolo da parte di strutture e infrastrutture;
- prevedere azioni dirette alla riduzione delle emissioni in atmosfera e alla riduzione del consumo idrico;
- prevedere il potenziamento di infrastrutture verdi e di servizi ecosistemici (rete ecologica minuta) e una gestione naturalistica degli spazi pertinenziali, delle aree verdi e delle aree per le attività complementari.

8. Gli interventi edilizi finalizzati all'insediamento di attività agrituristiche sono ammessi esclusivamente sulla base di richieste che documentino adeguatamente l'integrazione di tali attività con quelle agricole di base, come previsto dalla normativa vigente in materia e l'esistenza di vie d'accesso che non richiedano ampliamenti e/o modificazioni significativi. Le aree di sosta eventualmente necessarie dovranno essere correttamente inserite nel contesto ambientale. In ogni caso gli interventi necessari per l'impianto o l'ampliamento delle attività agrituristiche sono subordinati, in caso di presenza di percorsi di fruizione che li attraversano, alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo mediante il quale l'azienda interessata si impegna a mantenerli e a conservarli fruibili all'uso pubblico.

9. Sono inoltre sempre ammessi interventi di recupero e riqualificazione di edifici esistenti da destinare ad attività didattiche ed educative legate alla promozione dell'attività agricola, promosse,

attivate e convenzionate con il Comune di Bergamo, in coerenza con le modalità stabilite dal Piano dei servizi.

10. Per gli edifici esistenti sono confermate le funzioni legittimamente assentite alla data di adozione del presente PGT; su questi edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solamente verso gli usi e attività di cui al comma 6.

11. Esclusivamente ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei manufatti esistenti ed interventi di manutenzione, ripristino e riqualificazione delle sistemazioni agrarie, in coerenza con gli obiettivi di tutela e conservazione paesistico-ambientale previsti dalle presenti norme. Nei limiti indicati dal titolo III della LR 12/2005 e dalle ulteriori prescrizioni indicate dalla presente norma, sono altresì ammessi interventi di ampliamento o di realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive agricole, se strettamente necessari al governo del fondo, preferibilmente localizzati in adiacenza a centri aziendali già esistenti e solo nel caso di comprovata impossibilità a recuperare strutture già esistenti.

12. La realizzazione di nuovi edifici residenziali al servizio delle attività agricole è comunque consentita solo previa dimostrazione della loro necessità e dell'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti. Fatto salvo il rispetto dei limiti minimi stabiliti dall'art. 59 comma 3 della L.R. 12/2005, se più vincolanti, il nuovo edificio agricolo residenziale non potrà superare la dimensione massima di 150 mq di SL e 50 mq di superficie accessoria. Ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato quando si verificano le seguenti condizioni:

- successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli, dovrà essere dimostrata l'attuazione dei processi quali/quantitativi legati alla produzione e/o trasformazione e/o conservazione ed eventuale vendita diretta dei prodotti aziendali;
- quando, per la conduzione del fondo di pertinenza, siano richieste non meno di 300 giornate lavorative annue, delle quali almeno 200 giornate annue dedicate a specifici processi di filiera;
- la superficie minima aziendale sia di almeno 3 ettari, di cui almeno 2 ettari di proprietà destinati a coltivo; nel caso di aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente Piano la superficie minima potrà essere ridotta ad ettari 1 di proprietà, fatto salvo il rispetto dei criteri minimi stabiliti dalla L.R. 12/2005;
- l'utile minimo aziendale sia di almeno 10.000,00 € per le colture specializzate (frutticoltura intensiva, viticoltura intensiva, orticoltura intensiva, florovivaismo, etc.) e di 30.000,00 € (ammortamenti aziendali esclusi) per tutti gli altri casi (agro-zootecnia, cerealicoltura, praticoltura, etc.) e le superfici agricole e aziendali siano regolarmente coltivate. In presenza di proprietà boscate l'azienda dovrà effettuare una corretta gestione colturale.

13. Ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato quando siano verificate tutte le condizioni previste dalla medesima legge e vengano prodotte idonee certificazioni aggiornate.

14. Per gli edifici ad uso residenziale non funzionale all'attività agricola che risultino edificati legittimamente alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere

a), b), c) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001; sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001) o di ampliamento a condizione che:

- non superino il 20% della SL legittimamente esistente alla data di adozione del presente PGT;
- non si configurino come demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.

Dovrà essere in ogni caso garantita la conservazione dei valori testimoniali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici.

15. In questi ambiti sono comunque vietati tutti gli interventi e le attività che possono alterare sensibilmente la morfologia e la stabilità dei suoli, la conservazione o la riproducibilità delle risorse, la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio.

16. Gli interventi di trasformazione finalizzati all'esercizio dell'attività agricola sono corredati da un Piano di sviluppo aziendale (PSVA) redatto e asseverato da un tecnico abilitato, con riferimento all'intera superficie aziendale, contenente:

- documentazione storica del fondo (catasti, cabrei, vecchie aerofotogrammetrie);
- la dimostrazione della presenza dei presupposti soggettivi del richiedente l'intervento, di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005;
- lo stato e l'organizzazione dell'azienda: localizzazione del centro aziendale, accessi, sistemazioni, superfici asservite in proprietà e in affitto, interne ed esterne al territorio comunale di Bergamo, strutture esistenti utilizzate e non, macchinari, indirizzo produttivo, usi in atto, metodi di coltivazione, consistenza degli allevamenti, tipo di conduzione, forza lavoro impiegata;
- gli interventi previsti nel breve, medio e lungo termine.

Il PSVA dovrà essere inoltre corredato da una specifica relazione di progetto che descriva puntualmente l'ambiente interessato dall'intervento, valutando contestualmente le possibili esternalità derivanti dalla realizzazione delle opere e proponendo interventi di compensazione, mitigazione e valorizzazione del sistema agroalimentare e paesaggistico diretti alla:

- diffusione dei sistemi di qualità delle produzioni tipiche della cultura rurale dei luoghi, produzioni biologiche o caratterizzate da prossimità territoriale, che garantiscano maggiore sicurezza alimentare, o di processi produttivi che riducano l'impatto ambientale, evitino fenomeni di spreco alimentare e assicurino un utilizzo sostenibile delle risorse idriche;
- riqualificazione del Paesaggio attraverso la formazione di filari campestri, rinaturalizzazione delle fasce ripariali del reticolo irriguo;
- conservazione e tutela degli habitat e della componente naturalistica tramite la formazione di aree umide, fasce ecotonali e fasce tampone;
- attenuazione dei fattori antropici (miglioramento delle isole di calore, mitigazione/mascheramento visivo, filtrazione di polveri sottili).

17. Nell'attribuire ai sistemi produttivi locali insediati negli ARP il fondamentale ruolo di potenziale generatore di importanti servizi ecosistemici, il comune potrà considerare l'erogazione di tali servizi da parte dell'agricoltore all'interno delle misure di incentivazione previste dall'art. 12 (lettere b) g) e h)) delle presenti norme, previo specifico atto convenzionale, in relazione alle attività manutentive, educative, di conservazione delle risorse naturali proposte dal PSVA o, più in generale, indicate all'interno di specifici progetti proposti dai proprietari delle aree interessate.

18. Tali progetti dovranno essere sviluppati anche in coerenza agli obiettivi, alle metodologie e alle indicazioni che saranno proposte all'interno del Piano del Verde comunale e alle eventuali convenzioni tipo definite dal Piano stesso.

19. La coerenza degli interventi previsti dal PSVA con i valori paesaggistici del contesto rurale dovrà essere attestata attraverso il procedimento di autorizzazione paesaggistica laddove richiesto dalla disciplina di riferimento (D.gs 42/2004) e, in ogni caso, attraverso l'acquisizione di specifico parere da parte delle commissioni Paesaggio del comune e del Parco dei Colli.

20. Gli interventi sugli immobili, che comportano ampliamenti e/o nuova edificazione, per usi agricoli (UA) sono assentiti unicamente previa verifica dei requisiti soggettivi e oggettivi e con le modalità di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e di cui ai commi seguenti.

21. Le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005 non possono superare il rapporto di copertura delle percentuali di seguito indicate con riferimento all'intera superficie aziendale localizzata sul territorio di Bergamo:

- 10% per attrezzature e infrastrutture produttive;
- 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- 40% per le serre fisse.

Il raggiungimento delle percentuali indicate è subordinato all'approvazione del Piano di sviluppo aziendale (PSVA) di cui al comma 16 che promuova quelle produzioni agroalimentari che presentano un alto valore aggiunto in termini di:

- sostenibilità ambientale
- recupero e valorizzazione delle colture della storia e della tradizione del territorio
- tracciabilità e sicurezza degli alimenti
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e rurale
- diffusione di produzioni biologiche certificate
- valorizzazione della biodiversità
- valorizzazione del sistema paesistico ambientale attraverso la riqualificazione agricola dei fondi.

22. Nelle more della redazione del Piano del Verde, nella progettazione dei manufatti si dovranno considerare i seguenti elementi di indirizzo:

- le tipologie edilizie tradizionali devono essere mantenute e di norma non si devono superare i 6 m di altezza o, se inferiore, quella delle preesistenze limitrofe;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde delle coperture, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura, che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, o trattamenti superficiali e colori che determinino un impatto dell'edificio sul contesto;
- l'apertura di nuovi accessi e/o la realizzazione di nuove strade private è ammessa purché tali opere siano compatibili con la morfologia dei luoghi, non comportino la realizzazione di nuovi e significativi percorsi impermeabilizzati, non comportino alterazione del paesaggio o di componenti di valore storico culturale; non alterino le geometrie dei lotti e dei sistemi di irrigazione;
- le sistemazioni esterne non devono prevedere muri controterra di altezza superiore a 1,5 m, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, o l'introduzione di piantumazioni con specie non autoctone;
- la viabilità interpoderale è mantenuta, evitando aumenti della sezione stradale esistente, da contenere entro i 2,50 m, con pavimentazioni di tipo esclusivamente permeabile. In caso di

necessità è possibile realizzare canalette di scolo delle acque o consolidamento delle scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica o realizzare piazzole per ammettere il transito a due mezzi qualora la sezione sia troppo stretta;

- le siepi e le alberature ai margini dei fondi agricoli devono essere mantenute e potenziate utilizzando specie arboree e arbustive autoctone, coerenti con l'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e idonee alle condizioni pedologiche e biologiche del sito di impianto; analogamente devono essere mantenute le sistemazioni agrarie a cigli e terrazzi. In particolare, gli elementi arborei e arbustivi, anche con funzione di mitigazione paesistico – ambientale delle strutture produttive, dovranno essere oggetto di specifico elaborato progettuale.
- le recinzioni di qualsiasi tipologia per le colture prative, seminative, per le attività del bosco e dei fondi agricoli, sono ammesse solo per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi, tecnologici e residenziali esistenti, o per il bestiame. Sono sempre ammesse le recinzioni provvisorie per il pascolo del bestiame o per attività di gestione del bosco, da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso. È vietato il mascheramento/inserimento ambientale delle recinzioni autorizzate con specie non autoctone.

23. Le strutture agricole che seguono possono essere richieste anche da soggetti diversi rispetto a quelli previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005, purché proprietari di fondi investiti a colture agricole e nel rispetto di quanto previsto dalla citata legge regionale e nei suoi strumenti attuativi, con i seguenti parametri:

- le strutture per deposito attrezzi e rimessaggio scorte e prodotti, di dimensioni non superiori a 15 mq, con altezza di 2,5 m all'estradosso, senza modificazione della morfologia dei terreni, con strutture completamente in legno; solo se strettamente necessarie alla conduzione del fondo, ove regolarmente coltivato; solo in assenza di strutture esistenti che possono svolgere tale funzione; solo se la consistenza del fondo non sia di superficie inferiore a 5 ha per le superfici boscate, 2 ha per le colture seminative e a pascolo, a 1 ha per il prato stabile, a 0,2 ha per le arboree da frutto e le colture orticole e comunque richieda per la sua coltivazione non meno di 25 giornate lavorative calcolate in base alle tabelle regionali. Tali strutture sono concesse "una tantum" a favore di tutta la proprietà;
- le strutture ad uso fienile di dimensioni massime di mq 25 e con altezza media interna di 4,50 m per fondi investiti ad allevamento zootecnico part-time (bovino, equino caprino, ovino con quantità minime allevate 2,5 U.B.A.), secondo modalità costruttive di tipo tradizionale;
- gli impianti tecnologici interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione delle acque, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, vasche di stoccaggio dei liquami, sono ammessi a condizione che siano inseriti correttamente nel paesaggio, rispettino l'andamento originario del terreno ed eventualmente siano mascherati da protezioni vegetali;
- per le coltivazioni orticole:
  - i caselli in legno di 6 mq con altezze di 2,5 m all'estradosso, "una tantum" a favore di tutta la proprietà, e solo in assenza di strutture esistenti che possono svolgere tale funzione;
  - i tunnel bassi, nel rispetto dei parametri di cui all'allegato A della DGR 7117/2017, da riferire all'intera superficie condotta dall'azienda in territorio del comune di Bergamo con altezze inferiori ai 60 cm.

#### **Articolo 66. Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale - APS**

1. Si tratta delle aree prevalentemente libere che, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 della L.R. 12/2005, per finalità di tutela paesaggistica e ambientale, vengono classificate quali aree non soggette a trasformazione urbanistica. Si tratta di aree di valore ecologico che si localizzano in prossimità o adiacenza delle realtà insediative. Negli ambiti caratterizzati da edificazione sparsa e lungo le infrastrutture, possono assicurare habitat ecologici e costituire ambiti utili alla qualità paesistica.

2. In tali aree non è consentita l'edificazione e non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo. Sono fatti salvi gli interventi di infrastrutturazione previsti dal piano o dagli strumenti di pianificazione sovraordinata. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) e b) del DPR 380/2001. Sono comunque confermate le attività agricole e florovivaistiche esistenti.

3. Sono ammessi interventi e opere di rinaturalizzazione, miglioramento ambientale, potenziamento e valorizzazione delle aree verdi esistenti che prevedano anche la realizzazione di piccoli bacini d'acqua con piante fitodepuranti, che possano altresì essere utilizzati come bacini di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, purché adeguatamente progettati per mitigare il loro inserimento nel contesto ambientale attraverso elementi naturali e verdi; tali bacini potranno essere realizzati solo nel rispetto della superficie permeabile definita dal Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 67. Spazi aperti del Parco dei Colli - APC**

1. Si tratta degli ambiti interessati dalla disciplina di carattere prevalente del PTC del Parco dei Colli, alle cui N.T.A. si rinvia.

#### **Articolo 68. Edificato del Parco dei Colli - EPC**

1. Nella tavola PDR04 "Disciplina del Piano delle Regole" viene individuato l'edificato interno al Parco dei Colli, che è disciplinato dalle disposizioni delle N.T.A del PTC. Per gli ampliamenti ammessi dalle suddette NTA, i medesimi sono da intendersi con riferimento alla SL esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 8/1991 comprensivi degli eventuali ampliamenti nel frattempo legittimamente intervenuti.

2. Per ciascun edificio individuato nell'elaborato PDR04 "Disciplina del Piano delle Regole" sono identificate le modalità di intervento ammesse e articolate in Re (restauro), Rc (Risanamento conservativo) e Ri (Ristrutturazione edilizia) di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.

Le modalità di intervento indicate nell'elaborato cartografico PDR04 "Disciplina del Piano delle Regole", assegnate agli edifici principali, sono prescrittive anche per gli annessi, le pertinenze e gli edifici secondari legittimati, nonché per gli spazi aperti, solo qualora ad essi non sia attribuita una modalità di intervento specifica e 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).

Ferme restando le definizioni di cui all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 alle quali le singole tipologie di intervento indicate nella tavola PDR04 fanno espresso rinvio, al fine di relazionare correttamente le modalità di intervento di cui al presente articolo con gli obiettivi e le azioni di tutela e valorizzazione declinati dalle Norme di Attuazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo (ed in particolare dall'art. 10), viene predisposta la seguente tabella di correlazione:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO PARCO DEI COLLI		TIPOLOGIA DI INTERVENTO PGT		TIPOLOGIA DI INTERVENTO DPR 380/2001	
CO	Conservazione	//	(sempre ammessa)	a)	manutenzione ordinaria
MA	Manutenzione	//	(sempre ammessa)	b)	manutenzione straordinaria
RE	restituzione e ripristino	Re	restauro	c)	restauro
RQ	riqualificazione	Rc	risanamento conservativo	c)	risanamento conservativo
TR	riqualificazione	Ri	ristrutturazione	d)	ristrutturazione edilizia
TR	riqualificazione	Ru	ristrutturazione urbanistica/ampliamento	e)	nuova costruzione
TR	riqualificazione	Ru	ristrutturazione urbanistica	f)	ristrutturazione urbanistica

3. Eventuali proposte di intervento sugli edifici non coerenti con l'assegnazione della tipologia indicata saranno valutati solo a fronte della presentazione di una proposta progettuale supportata da specifica relazione, corredata da idonea documentazione, che dia conto dei caratteri storici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, delle motivazioni della proposta progettuale e del rapporto di quest'ultima con le prescrizioni delle presenti norme.

La relazione dovrà inoltre contenere, anche mediante rappresentazioni grafiche e simulazioni, un'analisi tipo-morfologica delle relazioni che il nuovo intervento andrà a determinare nel contesto paesaggistico di riferimento.

Il progetto dovrà obbligatoriamente essere sottoposto al parere della competente Commissione per il Paesaggio del Parco e Commissione Territorio del comune in seduta congiunta.

#### **Articolo 69. Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli – IC / ICP**

1. Nella tavola PDR04 "Disciplina del Piano delle Regole" vengono individuate con apposito perimetro le zone di iniziativa comunale orientata così come definite dal PTC del Parco dei Colli.

2. In queste aree si applica la disciplina del Piano delle Regole prevista per l'ambito di riferimento.

## **TITOLO VI. NORME REGOLANTI IL SETTORE COMMERCIALE**

### **Articolo 70. Definizioni e classificazione degli esercizi commerciali**

1. Il presente titolo recepisce la normativa vigente per la quale, ai sensi dell'art. 4, commi 1 e 2, del D.lgs. n. 114/1998, sono destinazioni d'uso commerciali quelle che prevedono l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la vendita di merci, l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita, nonché le attività assimilabili al commercio ed extra commerciali come definite nelle presenti norme.

2. In relazione alle destinazioni commerciali per superficie deve intendersi la superficie lorda (SL). Si rinvia al D.lgs. n. 114/1998 e alla DGR 30 ottobre 2023 n. XII/1250 per le definizioni e ulteriori disposizioni in tema di commercio.

3. Le destinazioni d'uso commerciali sono definite all'articolo 15 delle presenti norme.

4. Relativamente alla dotazione di servizi e, in particolare, ai parcheggi pubblici e di uso pubblico, si rinvia alle disposizioni del Piano dei Servizi.

### **Articolo 71. Localizzazione degli esercizi commerciali (C) e disposizioni generali**

1. Sono confermate le strutture di vendita esistenti e quelle cessate nel caso di sostituzione con altra nuova struttura di vendita qualora non venga modificata la Superficie Lorda complessiva commerciale preesistente.

2. Nel Tessuto urbano consolidato, ove non diversamente specificato nel successivo articolo 72 e negli articoli riferiti agli specifici ambiti nel quale il TUC è suddiviso, sono ammessi:

- gli esercizi di vicinato (C1);
- le Attività artigianali di rilevanza commerciale (C7);
- le Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8);
- le Medie Strutture di Vendita di 1° (C2a) e 2° livello (C2b) anche organizzate in forma unitaria con le limitazioni di cui ai successivi commi 3, 4 e 5;
- le Grandi Strutture di Vendita (C3) anche organizzate in forma unitaria (C4) esclusivamente negli ambiti del Distretto urbano del commercio nei limiti e con le condizioni previste al successivo articolo 73;
- gli ampliamenti delle Medie Strutture di Vendita di 1° e 2° livello e delle Grandi Strutture di Vendita esistenti entro il limite del 20% della superficie di vendita autorizzata (DGR 1699/2023); tale incremento deve avvenire a parità di SL esistente e senza comportare modifiche di sagoma e sedime;
- per le Medie Strutture di Vendita esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti incrementi della Superficie di vendita entro il limite del 20% della superficie di vendita autorizzata; tale incremento deve avvenire a parità di SL esistente e senza comportare modifiche di sagoma e sedime. Qualora tale incremento generi una nuova Grande Struttura di Vendita la stessa dovrà essere autorizzata con permesso di costruire convenzionato e previa procedura autorizzativa prevista dalla normativa regionale vigente. Dovranno essere garantite le dotazioni minime di parcheggio previste dalla normativa regionale relative alle Grandi Strutture di Vendita;

- gli accorpamenti di due o più unità immobiliari di esercizi di vicinato e/o di Medie Strutture di Vendita esistenti e/o spazi commerciali sfitti confinanti, in una ulteriore Media Struttura di Vendita di 1° livello senza aggravio di dotazione territoriale per servizi.

3. Le Medie strutture di vendita di 1° livello (C2a) sono ammesse esclusivamente negli ambiti del Distretto Urbano del Commercio, negli ambiti a Elevato grado di trasformabilità (EGT) e nella dorsale della rigenerazione, per questi ultimi due ambiti limitatamente ai nodi del trasporto pubblico locale, all'interno di un areale di 500 metri dalle stazioni ferroviarie e 200 metri dalle fermate della tramvia esistenti, in corso di realizzazione o di progetto e dalle fermate della linea eBRT. Sono inoltre ammesse le Medie strutture di vendita di 1° livello (C2a) negli EGT che rientrano nella definizione di "parco commerciale" ai sensi della DGR 1699 del 28 dicembre 2023 paragrafo 2.1 lettera f)."

4. Le Medie strutture di vendita di 2° livello (C2b) sono ammesse esclusivamente negli ambiti del Distretto Urbano del Commercio e negli ambiti a Elevato grado di trasformabilità (EGT), per questi ultimi limitatamente ai nodi del trasporto pubblico locale, all'interno di un areale di 500 metri dalle stazioni ferroviarie e 200 metri dalle fermate della tramvia esistenti, in corso di realizzazione o di progetto.

5. Per la verifica della condizione di prossimità prescritta ai precedenti commi 3 e 4, si considera la distanza misurata per la via pedonale più breve tra la stazione/fermata del trasporto pubblico locale più prossima e l'ingresso al lotto di riferimento.

6. Le medie strutture di vendita (C2) sono ammesse, al fine di favorirne la riattivazione, negli immobili dismessi precedentemente utilizzati per medie strutture di vendita, con facoltà di ampliamento della superficie di vendita (SV) e nel rispetto della Superficie Lorda (SL) esistente entro i limiti della medesima tipologia commerciale precedentemente insediata senza aggravio di dotazione territoriale per servizi.

7. L'insediamento di medie strutture di vendita di 2° livello (C2b) deve essere accompagnato da specifica relazione atta a dimostrare la compatibilità dell'insediamento sotto il profilo dell'impatto sul traffico e sulla rete stradale esistente, sulle componenti ambientali e paesaggistiche e sulle componenti economiche, assumendo i criteri derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Ad esito di tale studio potranno essere definiti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale.

8. Le disposizioni in merito alla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita all'interno delle Polarità Strategiche della Rigenerazione sono riportate nel Documento di Piano.

## **Articolo 72. Distretto urbano del Commercio**

1. Il Distretto urbano del commercio (DUC), rappresentato nell'elaborato PDR07 "Ambiti di riferimento per il settore commerciale ed extra-commerciale" si articola nei seguenti ambiti di valorizzazione del sistema commerciale:

- Centro (Z1),
- Città Alta (Z2),
- Borgo Pignolo - Santa Caterina (Z3),
- Borgo Palazzo (Z4b),
- Porta di Palazzo (Z4b)

2. La dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e di uso pubblico è disciplinata dal Piano dei Servizi.

3. All'interno del Distretto urbano del commercio sono ammesse le funzioni commerciali definite nel presente comma. Tutte le altre funzioni commerciali sono da intendersi escluse.

In particolare, negli ambiti denominati Z1-Z2-Z3-Z4 sono sempre ammessi:

- Esercizi di vicinato (C1)
- Attività artigianali di rilevanza commerciale (C7)
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8)

L'ammissibilità delle altre funzioni commerciali è così definita.

- Centro (Z1) fuori dalla ZTL (h 24 o area pedonale): C2a, C2b
- Centro (Z1) entro la ZTL (h 24 o area pedonale): C2a, C2b, C3, C4,
- Città Alta (Z2) (ZTL h 24 o area pedonale): C2a con Superficie di Vendita fino a 400 mq.
- Borgo Pignolo - Santa Caterina (Z3): C2a, C2b
- Borgo Palazzo (Z4a): C2a, C2b
- Borgo Palazzo (Z4b): C2a, C2b, C5, C6

4. All'interno del Distretto urbano del commercio sono ammesse le funzioni extra commerciali di seguito definite (tutte le altre funzioni extra commerciali sono da intendersi escluse):

- Centro (Z1) entro e fuori dalla ZTL (h 24 o area pedonale): Tr1, Tr2a, Tr2b, Ta
- Città Alta (Z2) (ZTL h 24 o area pedonale): Tr1, Tr2a, Tr2b, Ta
- Borgo Pignolo - Santa Caterina (Z3): Tr1, Tr2a, Tr2b, Ta
- Borgo Palazzo (Z4a-Z4b): Tr1, Tr2a, Tr2b, Ta

5. Per ragioni di sicurezza urbana, problemi connessi con la viabilità, disturbo della quiete pubblica e inquinamento acustico, nell'ambito del Distretto Urbano del Commercio è sempre esclusa l'attività di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (Tr2c). Si rinvia al "Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito", approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 71 del 06.06.2016, modificato con Deliberazione n. 31 del 20.03.2017"

### **Articolo 73. Disciplina per l'insediamento di Medie strutture di vendita**

1. La realizzazione di Medie Strutture di Vendita (C2), l'ampliamento di quelle esistenti anche tramite demolizione e ricostruzione e la modifica di destinazione d'uso verso la categoria C2, in tutti gli ambiti urbani, sono sempre subordinati all'assolvimento della dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico come disciplinato dal Piano dei Servizi.

I suddetti parcheggi devono essere realizzati preferibilmente in struttura; nel caso di realizzazione di parcheggi a raso con più di 10 posti auto i medesimi devono essere adeguatamente piantumati, in ragione di un albero di media grandezza ogni n. 3 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare si rinvia a quanto disposto dal regolamento edilizio e dal piano del verde comunale.

2. Per le Medie Strutture di Vendita (C2) il procedimento di autorizzazione commerciale deve essere contestuale a quello abilitativo urbanistico-edilizio, nel rispetto delle modalità stabilite dalla normativa vigente.

3. 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 (Medie strutture di vendita di 2° livello - C2b) deve essere predisposto uno Studio di impatto viabilistico e infrastrutturale nell'ottica della sostenibilità dell'intervento in termini di mobilità.

4. Il Comune 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, mirato a restituire il quadro di attuazione delle misure di compensazione connesse a tali interventi.

5. Le modalità di autorizzazione per l'insediamento e/o l'ampliamento di Medie strutture di vendita nonché le correlate compensazioni ambientali ed economiche degli impatti, vengono specificati nel regolamento comunale *"Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio. Sportello telematico Comune di Bergamo"*, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e della normativa regionale vigente in materia di commercio.

#### **Articolo 74. Disposizioni per i parcheggi privati a pagamento non convenzionati (C9)**

1. I parcheggi privati a pagamento non convenzionati (C9) sono ammessi previa verifica della compatibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico, acustico e l'accessibilità.

2. Per i parcheggi privati a pagamento esistenti e non convenzionati sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Interventi diversi da quelli indicati sono ammessi con le procedure di cui al comma 1.

## **TITOLO VII.       NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 75.   Disciplina per gli ambiti in corso di attuazione (ATT)**

1. Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei Piani attuativi, nei Programmi integrati di intervento, negli atti di programmazione negoziale con valenza territoriale, nei Permessi di Costruire Convenzionati sostitutivi del Piano Attuativo e nei convenzionamenti territoriali approvati alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio restano valide fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.

2. Le previsioni urbanistiche concernenti la capacità edificatoria contenute nei singoli strumenti di cui al precedente comma sono recepite e fatte proprie dal presente PGT.

Qualora, a seguito di mutate necessità o condizioni urbanistiche del comparto di riferimento, le dotazioni pubbliche previste dall'originaria convenzione non fossero più ritenute attuali o di interesse strategico, ne potrà essere ammessa la monetizzazione, attraverso opportuna variante al piano attuativo, fatto salvo il rispetto della dotazione minima prevista dal Piano dei Servizi del vigente PGT.

3. Negli ambiti disciplinati dal comma 1, ad avvenuto completamento degli interventi pubblici e privati, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito denominato ACU di cui all'articolo 54 delle presenti norme, mentre le relative dotazioni a servizio verranno acquisite o assoggettate all'uso pubblico e disciplinate dal Piano dei Servizi. Qualora l'ambito preveda esclusivamente destinazioni a servizio pubblico ad avvenuto completamento degli interventi le aree saranno disciplinate dal piano dei servizi.

4. Dopo la scadenza del termine di validità della convenzione e degli altri atti richiamati al comma 1. gli interventi previsti dallo strumento attuativo non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le previste opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione previste dallo strumento attuativo e dalla relativa convenzione non siano completamente realizzate, collaudate e trasferite al Comune nei termini previsti dalla convenzione stessa, la potenzialità edificatoria residua deve essere oggetto di un nuovo strumento attuativo.

5. Alla data di adozione del PGT decade il vigente Piano di Zona per le aree non attuate; per gli ambiti già inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26/06/2023 restano valide le previsioni del Piano di zona vigente alla data di adozione. Sono fatti salvi i contenuti delle Convenzioni già approvate.

6. La disciplina di cui ai precedenti commi da 1. a 4. si applica anche ai Piani attuativi, Programmi integrati di intervento, atti di programmazione negoziale con valenza territoriale e Permessi di Costruire sostitutivi del Piano Attuativo adottati alla data di adozione del presente PGT, a condizione che gli stessi vengano approvati, o il permesso di costruire convenzionato venga rilasciato, entro la data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico. In caso di mancata approvazione del piano attuativo prima dell'approvazione del presente PGT le aree sono ricondotte alla disciplina degli ambiti a elevato grado di trasformabilità di cui all'art. 59 delle presenti norme.

7. Per i Piani attuativi, i Programmi integrati di intervento, gli atti di programmazione negoziale con valenza territoriale e i Permessi di Costruire sostitutivi del Piano Attuativo, di cui ai commi precedenti, sono fatte salve le modalità di calcolo del contributo di costruzione anche in rapporto agli incentivi economici deliberati con Delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 07/08/2020, in applicazione dell'articolo 8 bis della L.R. 12/2005.

**Articolo 76. Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme e disciplina degli edifici oggetto di sanatoria e di condono**

1. Per gli edifici legittimamente esistenti in contrasto con le norme di Ambito, così come definite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia e senza modifica delle destinazioni d'uso. Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione esclusivamente dell'applicazione di disposizioni legislative.

2. Agli edifici legittimati attraverso condono edilizio e sanatoria edilizia si applicano le previsioni del presente Piano.

**Articolo 77. Disciplina degli interventi ammessi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano e negli ambiti ad elevato grado di trasformabilità del Piano delle Regole**

1. Per le aree indicate come Polarità Strategiche della Rigenerazione del Documento di Piano, per gli ambiti ad Elevato Grado di Trasformabilità del Piano delle Regole e per gli interventi soggetti a Piano Attuativo, fino all'approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001, escludendo in ogni caso il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali definite nell'art.15 delle presenti norme.

**Articolo 78. Difformità cartografiche**

1. Qualora un confine di Ambito non coincida con un confine catastale e dove questo sia dovuto in modo palese all'incoerenza dei diversi sistemi di rilievo cartografico e non a precisa scelta pianificatoria, possono non essere considerate effettive le destinazioni e classificazioni urbanistiche definite negli atti del PGT la cui superficie sia inferiore al 5% della superficie catastale.

**ALLEGATO: Scheda per l'applicazione della regola morfologica**