



**COMUNE DI CISERANO**

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO  
**PdR**

**PIANO DELLE REGOLE**  
**ART. 9 L.R. 12/2005**

**PIANO DELLE REGOLE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

PROGETTAZIONE

**AMBIENTE  
TERRITORIO  
INFRASTRUTTURE  
ENGINEERING  
S.R.L.**

Sede: 20060 Gessate (Mi)  
Ufficio Amministrativo e Tecnico:  
via Marconi 22  
24041 Brembate (Bg)  
P.I./C.F. 06140070969  
capitale sociale € 10.000,00 i.v.  
tel. e fax: 035802864  
email: atiengineeringsrl@libero.it

**PROGETTISTA E DIRETTORE TECNICO**

**Dott. Cosimo Caputo**  
Pianificatore Territoriale

**COLLABORATORI**

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista  
Dott. Paolo Motta - Pianificatore Territoriale  
Dott. Valentina Tadini - Architetto

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 20-12-12

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 28-05-13

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

# INDICE

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                             | <b>4</b>  |
| ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E FINALITA'                                                  | 4         |
| <b>TITOLO - II: NORMATIVA GENERALE</b>                                                              | <b>5</b>  |
| ART. 2 REGOLA GENERALE                                                                              | 5         |
| ART. 3 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)                                                   | 5         |
| <b>TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</b>                                                 | <b>8</b>  |
| ART. 4 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI                                               | 8         |
| ART. 5 PARCHEGGI, AUTORIMESSE, STAZIONI DI SERVIZIO PUBBLICHE                                       | 9         |
| ART. 6 SOTTOTETTI E ABBAINI                                                                         | 10        |
| ART. 7 EDIFICABILITA' ED OPERE DI URBANIZZAZIONE                                                    | 12        |
| ART. 8 DESTINAZIONI D'USO                                                                           | 13        |
| ART. 9 TSA - TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA                            | 16        |
| ART. 10 TRC - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO                                                      | 20        |
| ART. 11 VP - VERDE PRIVATO                                                                          | 20        |
| ART. 12 TPC - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO                                                        | 21        |
| ART. 12 bis TC – TESSUTO DI COMPATIBILIZZAZIONE                                                     | 23        |
| ART. 13 TUM - TPU TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO                            | 24        |
| ART. 14 TAC - TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE                                                     | 25        |
| ART. 15 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) – TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO (TIN) | 29        |
| ART. 15 bis - TESSUTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DELL'AMBITO ESTRATTIVO        | <b>30</b> |
| <b>TITOLO IV NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE</b>                       | <b>31</b> |
| ART. 16 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE                                | 31        |
| ART. 17 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE                                                | 31        |
| ART. 18 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI                  | 33        |
| ART. 19 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI              | 34        |
| ART. 20 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE                                                 | 34        |
| ART. 21 TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI           | 35        |
| ART. 22 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME                                               | 36        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO V NORME TRANSITORIE FINALE</b>                                                     | <b>37</b> |
| ART. 23     PIANO ATTUATIVO VIGENTE - PAV                                                    | 37        |
| ART. 24     ARU01 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ZINGONIA)                             | 37        |
| ART. 25     MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLA DISCIPLINA                            | 44        |
| ART. 26     AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)                                   | 44        |
| ART. 26 bis - NORME A TUTELA DI PERSONE CON GRAVI HANDICAP O NON AUTOSUFFICIENTI             | 44        |
| ART. 26 ter - AMBITI DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E PROGETTAZIONE PAESISTICA DEL PTCP | 44        |
| <b>TITOLO VI COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>                               | <b>45</b> |
| ART. 27     PREMESSE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA                      | 45        |
| ART. 28     CONTENUTI E ELABORATI                                                            | 45        |
| ART. 29     VINCOLI GEOLOGICI                                                                | 45        |
| ART. 30     SINTESI DELLE CRITICITA' GEOLOGICHE                                              | 45        |
| ART. 31     NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE                                                   | 45        |
| ART. 32     RETICOLO IDRICO COMUNALE                                                         | 45        |
| <b>TITOLO VII RETE ECOLOGICA COMUNALE</b>                                                    | <b>46</b> |
| ART. 33 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE – REC                                                     | 46        |

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

---

### **ART. 1 – IL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E FINALITA'**

**1** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**2** Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**3** Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

**4** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

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

**6** Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

## TITOLO II

### NORMATIVA GENERALE

---

#### ART. 2 - REGOLA GENERALE

1. Gli interventi edili e di modificazione del territorio in generale devono essere progettati tenendo conto dei seguenti criteri:

omogeneità: gli elementi (materiali, tipi, tecniche, colori) devono essere omogenei, evitando soluzioni diverse ad uguali problemi;

semplicità: fra le possibili soluzioni va preferita la più semplice, evitando l'introduzione di elementi vistosi, elaborati, di disegno ricercato, orientandosi sulla massima sobrietà, su elementi dell'immagine consolidata, su tecniche e materiali ampiamente collaudati che garantiscono una perfetta esecuzione;

economicità: non sempre la soluzione di minor costo è la più economica, perché è indispensabile tenere conto della curabilità dei materiali e della facilità di manutenzione e riparazione dei manufatti; il costo di un intervento non è solo quello immediato della sua realizzazione, ma anche quello che occorrerà per mantenerlo nel tempo funzionale e decoroso;

tradizione: fra le possibili soluzioni va preferita quella che impiega tecniche e materiali riscontrabili nella tradizione locale; questa regola vale solo per Tessuto Storico Architettonico e per il patrimonio edilizio di tradizione nel Tessuto Agricolo di Conservazione, e se esiste la capacità tecnica delle maestranze e la disponibilità dei materiali tradizionali che permettano una esatta riproduzione degli elementi tradizionali: qualora ciò non sia possibile è preferibile un'altra soluzione che rispetti gli altri tre criteri esposti.

#### ART. 3 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

1. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate, alla ristrutturazione urbanistica e per la eventuale conversione di aree ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

2. Solamente ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 15%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per il tessuto urbano consolidato dal Piano delle Regole, verranno considerati in variante al PGT.

3. *Procedura di presentazione*

La procedura di presentazione dei P.I.I. prevede due fasi consequenziali:

3.1 Proposta Preliminare, da sottoporre a verifica di coerenza con gli obiettivi di PGT;

3.2 Proposta Definitiva, da sottoporre ad esame ed approvazione dei competenti Organi comunali, la cui presentazione dovrà avvenire entro 150 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione.

4. *Presentazione Proposta Preliminare*

Il procedimento prevede la presentazione da parte degli interessati di una Proposta Preliminare, al fine di verificarne preliminarmente la coerenza alle linee e ai criteri indicati nel Documento di Piano.

La Proposta Preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

4.1 inquadramento territoriale e urbano;

4.2 schema planivolumetrico di massima;

4.3 relazione tecnica in cui si evidenzia la finalità del programma, degli aspetti qualitativi e delle finalità anche in rapporto agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

4.4 relazione economica di massima, con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

5 *Presentazione Proposta definitiva*

La Proposta Definitiva, la cui presentazione dovrà avvenire entro 150 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione, sarà corredata dalla seguente documentazione:

5.1 planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programmi integrati, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi e delle infrastrutture specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;

5.2 planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del consiglio dei ministri, Dipartimento delle aree urbane);

5.3 sezioni alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati caratteri morfologici e funzionali; profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

5.4 stralcio dell'azonamento del PGT recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

5.5 progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze, e morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

5.6 schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativo e le logiche di relazione tra contesto e intervento;

5.7 progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione disciplinata ai sensi dell'art. 93 della L.r. 12/'05;

5.8 documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante; foto aerea in cui sia evidenziata l'area di intervento e quelle limitrofe;

5.9 computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

5.10 tempistica e tempi di realizzazione per singole fasi;

5.11 relazione tecnica in cui sia indicato:

- descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione al clima acustico ed all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto viabilistico e traffico indotto dall'intervento, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;

- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;

5.12 relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione;

5.13 schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato ai sensi dell'art. 96 L.R. 12/'05.

#### *6 Procedura di approvazione*

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e ss. della L.r. 12/05 e s.m.i..

La valutazione della proposta è effettuata sulla base dell'aderenza agli obiettivi e criteri individuati dal Documento di Piano.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

## TITOLO III

### PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

---

#### ART. 4 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

##### Parametri urbanistici

- 1 – **Sf, Superficie territoriale**, misurata in mq, riguarda la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2 – **Sf, Superficie fondiaria**, misurata in mq, riguarda l'area di pertinenza degli edifici (lotto edificabile) o degli impianti, escluse le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3 – **Df, Densità fondiaria**, misurati in mc/mq, riguarda il volume massimo fuori terra, costruibile sulla superficie fondiaria **Sf**, escluso logge e porticati per le nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. le logge ed i porticati si considerano volumi esistenti acquisiti.
- 4 – **Rc, Rapporto di copertura**, misurato in mq/mq nel rapporto Superficie coperta/Superficie fondiaria, dove per Superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esterni dalla quota + 0,30, comprese le murature, le logge, i balconi oltre la sporgenza di mt.1,50, le autorimesse ed i fabbricati accessori (depositi, serre, porticati, etc.).
- 5 – **Ds, Distanza minima dalle strade**, riguarda la distanza degli edifici emergenti dalla quota 0,00 dal ciglio della strada. Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 285/92, le distanze da osservare, per nuove edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1 aprile 1968 ed in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso.
- 6 – **Dc, Distanza minima dai confini**, riguarda la distanza minima degli edifici emergenti la quota 0,00 dai confini del lotto edificabile.
- 7 – **De, Distanza minima tra gli edifici**, riguarda la distanza minima tra gli edifici emergenti la quota 0,00.
- 8 – **Su Superficie utile o SIp Superficie Lorda di Pavimento**, riguarda la somma delle superfici coperte lorde di tutti i piani utili sia fuori terra che cantinati e seminterrati, salvo le autorimesse e gli impianti tecnici (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, deposito immondizie).  
Relativamente alla destinazione commerciale, e con riferimento a tutte le tipologie di esercizi attivabili, così come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nella superficie utile non sono computate le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra). Quanto alla definizione della superficie di vendita, si rinvia a quanto disposto dal successivo art. 18 delle presenti NTA.
- 9 – **Uf, Utilizzazione fondiaria**: misurata in mq/mq nel rapporto Superficie utile (Su)/Superficie fondiaria (Sf), riguarda la superficie utile lorda complessiva edificabile nella Superficie fondiaria (Sf).

- 10 - **H, Altezza massima degli edifici:** riguarda l'altezza massima degli edifici misurata tra la quota 0,00 del piano stradale o del marciapiede e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano, se questo risulta l'appoggio del solaio inclinato della copertura, altrimenti si calcola il punto di incontro tra il solaio di copertura con la muratura esterna dell'edificio. Nel caso di ultima soletta abitabile inclinata, l'altezza dell'edificio si calcola tra la quota 0,00 e la media dell'altezza del solaio inclinato. L'indicazione dell'altezza degli edifici è integrata con quella del numero dei piani fuori terra consentiti.
- 11 - **Calcolo delle volumetrie:** superficie lorda di ogni piano (compresa le murature) per la relativa altezza all'intradosso della soletta o alla media delle altezze se la soletta è inclinata. Nel calcolo della volumetria viene computata la parte entroterra se l'altezza dei locali supera mt. 2,50 e la parte di interrato che supera la quota di + 0,30 del piano stradale o di marciapiede se esistente.
- 12 - **Superficie scoperta e drenante:** la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:
- 30% nelle zone residenziali;
  - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
- Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibirsi a percorso carrale, posto macchina od a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
- Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.
- Nei casi di:
- a- interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3, lettera c), del DPR 380/2001;
  - b- interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3, lettera f), del DPR 380/2001;
  - c- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone "B", di cui al D.M. n.1444 del 02/04/1968;
- i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.
- In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **ART. 5 - PARCHEGGI, AUTORIMESSE, STAZIONI DI SERVIZIO PUBBLICHE**

Per gli interventi a carattere residenziale di nuova costruzione o di ampliamento, debbono essere ricavati appositi spazi di parcheggio o autorimessa in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque di almeno un posto macchina di non meno di 12,50 mq per alloggio, esclusi gli spazi di manovra.

Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T sprovviste di autorimesse ove queste non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni di densità fondiaria e di rapporto di copertura, in deroga a tali parametri, potranno essere autorizzate, nei seguenti limiti:

- non più di un posto macchina di mq. 20 per ogni alloggio;
- altezza dell'estradosso del fabbricato inferiore a mt. 2,50;
- costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o ad una distanza minima di mt.3,00 dagli stessi;

- ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in aderenza ad eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine, occupando non più del 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui insiste il maggiore dei due lati del fabbricato accessorio;
- è consentita la realizzazione, in aderenza, di autorimesse a confine per una lunghezza superiore ad 1/3 del lato solo in presenza di fabbricati accessori esistenti e previo atto di assenso della proprietà confinante;
- distanze dalle strade non inferiore a quelle previste dal P.G.T.

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso produttivo, deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie del lotto di pertinenza, esclusi gli spazi di manovra;

Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso terziario - direzionale (uffici), o ad usi commerciali (distribuzione all'ingrosso, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) rispetto al fabbisogno indotto di standard urbanistici, da rapportarsi al parametro del 100% del superficie utile (Su) in progetto, deve essere assicurato il reperimento di un quantitativo di spazi di sosta pari ad almeno il 50% della dotazione complessivamente dovuta, compresi gli spazi di manovra. Quanto, invece, agli insediamenti commerciali di grande struttura di vendita, deve essere assicurato il reperimento di una dotazione complessiva di standard pari al 200% di superficie utile (Su), di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi.

Nelle aree destinate ai servizi (S) deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile Su, esclusi gli spazi di manovra;

Le stazioni di servizio pubbliche per autovetture sono ammesse, salvo che nel tessuto storico-architettonico, alle seguenti condizioni:

- non debbano essere su suolo pubblico;
- non debbano essere di pregiudizio alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale, nonché alle condizioni di sicurezza (inquinamenti, incendi, etc...);

l'eventuale residenza annessa farà riferimento agli indici del tessuto residenziale consolidato.

## **ART. 6 - SOTTOTETTI E ABBAINI**

### **Sottotetti**

Salvo specifiche disposizioni il recupero di sottotetti a fini abitativi di cui alla legislazione vigente è limitato agli edifici preesistenti alla data di adozione del PGT.

Per gli altri casi gli interventi di recupero dei sottotetti sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive l'esclusione dalla possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle seguenti parti del territorio, tipologie di edifici o interventi secondo le seguenti casistiche:

- ambiti assoggettati a piani attuativi, previsti dal P.G.T.;
- zone ricomprese in classe di fattibilità 4 e definite "Aree geologicamente inedificabili" dallo Studio di Fattibilità geologica allegato al Documento di Piano.

In tal senso, quindi, per quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 ter della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive che l'attuazione della possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi venga applicata secondo le prescrizioni sottoriportate in relazione alla suddivisione in tessuti del territorio e alla tipologia degli edifici:

### **Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica:**

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona (mantenimento stato di fatto). Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e

venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Tessuto Residenziale Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della Legge 12/2005;

Tessuto Produttivo Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della Legge 12/2005;

Tessuto dei Servizi Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della Legge 12/2005;

Tessuto Urbano Marginale:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Tessuto Agricolo di Conservazione: il recupero sottotetto:

- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 93/1980 il recupero non potrà avvenire se non secondo i disposti e con i requisiti soggettivi previsti ora dal Titolo III della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i..

- per gli edifici esistenti a tale data (07.06.1980) il recupero potrà avvenire solo senza l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e della modifica delle pendenze di falda e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Per gli edifici rientranti nelle aree e nelle zone di seguito classificate:

- Tessuto agricolo Periurbano;
- Aree per attrezzature pubbliche;
- Spazi attrezzati per verde pubblico;
- Spazi attrezzati per parcheggio;
- Zona di rispetto cimiteriale;
- Fasce a protezione del nastro stradale – Infrastrutture della viabilità;
- Fasce di rispetto stradale;
- Zone a vincolo idrogeologico;

il recupero sottotetto non potrà avvenire con l'aumento delle altezze di gronda e di colmo e la modifica della pendenza delle falde.

Si subordinano gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ricadenti nelle zone T.R.C. e T.P.C. , all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di proprietà e/o diritto di superficie (entro il raggio di 500 mt). Per tutte le altre zone, in alternativa è data la possibilità di monetizzazione.

### **Abbaini:**

Nel Tessuto Consolidato Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale possono essere realizzati abbaini nel sottotetto, di tipo triangolare con le seguenti dimensioni:

- alla base non superiore a 2,50 mt.
- l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della Legge 12/2005;

Nel Tessuto Storico Architettonico l'abbaino dovrà avere le seguenti dimensioni:

- alla base non superiore a 1,20 mt.
- l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

## **ART. 7 - EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1** L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
- Tutte le opere di nuova edificazione devono prevedere contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura, i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il P.R.R.A., il D. Lgs. 152/2006 e la regolamentazione regionale vigente.

**1 bis.** Gli strumenti attuativi devono prevedere l'allocazione degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie nei luoghi e nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme. Nel caso che tali aree non siano individuate dalla cartografia del P.G.T., all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, è consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria tra cui i parcheggi.

**1 ter.** Gli strumenti attuativi possono altresì prevedere l'eliminazione totale o parziale di strade esistenti, la cui sede non risulti specificatamente individuata ed azionata dal P.G.T.;

**1 quater.** In caso di abbattimento e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti saranno prescritti dall'U.T.C. i necessari interventi di urbanizzazione primaria nonché

l'adeguamento almeno della dotazione di parcheggi privati e pubblici che, qualora non reperibili all'interno del perimetro dell'intervento, possono essere individuati su aree esterne e verranno considerati pertinenza degli edifici secondo le norme vigenti;

**1 quinquies.** In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati di P.G.T. delimitano e suddividono le aree incluse, qualora non cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, murature, discontinuità morfologiche, edifici, limiti di zone e fasce di rispetto obbligatorie, ecc.) possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

**2** In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del P.G.T., l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

**3** Tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali di servizio, ecc.), ai fini di prevenzione o di tutela della salute pubblica, dovranno prevedere criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

**4** Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., posti su aree destinate dal P.G.T. a servizi, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi, a detta data, una destinazione non ammessa dalle presenti regole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla demolizione.

**5** A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

**6** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nell'ordine dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/2005.

**7** Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti, dalle normative vigenti, dalle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## **ART.8 - DESTINAZIONI D'USO**

**1** Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

### **A. Destinazione principale: residenziale**

Residenza

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso), comprese quelle ricettive alberghiere (es. alberghi, residence e motel) e

ricettive minori di tipo domiciliare (es. case per ferie, case vacanza, pensioni, locande, affittacamere, bed & breakfast, camere ammobiliate, residences); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio che non sia fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, quali ad esempio piccole carpenterie, laboratori di panificazione ecc.

**B. Destinazione principale: produttivo** (attività volte alla produzione e alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi): industria e artigianato; officine; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse; depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio all'attività produttiva per il titolare o il custode in misura massima di 120 mq di superficie utile per ciascuna unità produttiva di dimensioni minime di 500 mq di slp; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio.

**B1. Destinazione principale: artigianale di servizio** (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede): in via esemplificativa delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, residenziale.

**C. Destinazione principale: agricola**

strutture per conduzione del fondo, residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, stalle, silos, serre, magazzini, depositi attrezzi e macchinari, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili: residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche.

**D. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali**

per l'istruzione e la formazione; universitari; culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari, turistici; religiosi; tempo libero, ricreazione, sport; parchi e giardini pubblici; cimiteri; quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla L.R. 30/02; commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli; piazze; aree per spettacoli viaggianti; isole pedonali e percorsi ciclopeditoni; viabilità, mobilità e linee di trasporto; piattaforme e/o piazzole ecologiche; piattaforme per la distribuzione delle merci; servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo; servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi

commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili.

#### **E. Destinazione principale: commerciale**

**1** attività di vendita al minuto esercitata in unità funzionali con diverse superfici di vendita;

**2** Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

**3** La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività o certificato di agibilità. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

#### **Mutamento di destinazione d'uso e della funzione**

**1** Si ha mutamento di destinazione d'uso o di funzione quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.

**2** Quando la destinazione d'uso o di funzione in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio.

**3** Il mutamento di destinazione o di funzione non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.

**4** Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura).

**5** Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.G.T., nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

**6** Per i mutamenti di destinazione d'uso in commerciale si applicano le indicazioni previste al successivo art. 20 delle presenti Norme Tecniche.

## **ART.9 - TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA - TSA**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto Storico-Architettonico, si caratterizzano per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale. I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro richiedono specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice al centro e di interscambio.

**2 Destinazioni:** Residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali non compatibili e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie, mentre per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di SIp per adeguamento igienico sanitario nell'ambito della volumetria esistente. Il nuovo ampliamento dovrà comunque integrarsi con il contesto di riferimento.

In detta zona è vietata qualsiasi installazione di centri di telefonia fissa.

**3 Modalità d'intervento:** si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L.R. 12/2005. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano.

L'intera zona è da sottoporsi a piani di recupero, che devono essere estesi ad almeno ad un isolato, e prevedere il ripristino dei cortili e delle strutture edilizie originarie, e l'eliminazione delle strutture estranee e/o alterate. Nell'ambito dei piani di recupero potrà essere previsto un aumento non superiore al 10% della volumetria esistente, nonché l'adeguamento delle altezze dei fabbricati al fine di consentirne l'abitabilità.

Fino all'approvazione dei piani di recupero, gli interventi sono regolati in base alla distinzione in tre principali tipi edilizi A1, A2, A3.

**A1** – Edifici che costituiscono un'evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti, con la conservazione dei caratteri volumetrici e architettonici originari.

Devono essere mantenute le caratteristiche originarie delle murature antiche, delle cornici in pietra, dei motivi architettonici, dei materiali di copertura e delle gronde; la realizzazione di nuove aperture di facciata è consentita nel rispetto dei ritmi e delle forme originari; non sono consentiti balconi aggettanti sulle strade, arretramenti dal filo stradale e portici.

**A2** - Edifici che mantengono tracce di permanenza della struttura storica originaria, ma che, rispetto a questa, risultano alterati sul piano tipologico e architettonico.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti.

Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori.

**A3** - Edifici in contrasto con l'impianto urbano storico.

Interventi ammessi: oltre a quelli indicati per A2 è ammessa la demolizione con ricostruzione nell'ambito della volumetria e altezza esistenti e nel rispetto delle distanze tra i fabbricati di cui al D.M. 1444 del 02.08.1968.

Gli interventi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico, in base a quanto indicato per A2.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

#### 4 Parametri edificatori:

H: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni o recupero del sottotetto: non superiore all'altezza dello stato di fatto;

Uf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme;

Rc: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme;

Ds: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali;

Dc: mt. 5,00, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; negli altri casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni;

De: mt.10,00, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico.

#### 5 Prescrizioni particolari:

- I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali;
- gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche;
- in generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui è previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure totalmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
- a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo a vista ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- per le ristrutturazioni edilizie, compreso il ripristino filologico, i parcheggi privati dovranno essere in prevalenza interrati, nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici. Per le ristrutturazioni urbanistiche, i parcheggi dovranno essere interrati, salvo parcheggi di servizio;
- sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili (nei limiti dell'involucro edilizio preesistente), ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- I Piani Attuativi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno essere volti alla realizzazione ed utilizzazione di parcheggi.
- Gli interventi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
  - per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di acciaio inossidabile;
  - gli interventi su porte, portoni devono essere attentamente valutati; nel caso che essi siano ben conservati è consentita la sola manutenzione. Se invece il legno risulta essere degradato esso dovrà essere sottoposto a restauro conservativo. La colorazione di porte e portoni, sempre restando immutato il concetto del recupero e mantenimento del colore originale, può essere diverso da quello degli altri infissi esterni di finestre e porte finestre ai piani superiori. Nel Centro Storico, per quanto riguarda palazzi ed edifici aventi peculiari caratteristiche legate alla tradizione, ecc., non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri aventi diverso materiale; è vietata l'asportazione di stemmi, roste, grate, mostre, stipiti in pietra o marmo, scalini in pietra, marmo e decorazioni esterne, porte, portoni, vetrine di fattura tradizionale.
  - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
  - gli intonaci devono essere eseguiti possibilmente con intonaco civile tradizionale. I colori delle facciate dovranno rispettare i cromatismi delle terre. In caso di piani attuativi che alterano i caratteri originari del tessuto considerato è possibile valutare anche colori diversi purché

richiesti contestualmente al piano attuativo.

- i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
- insegne a bandiere, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
- Le insegne devono avere sagoma regolare ed essere collocate in modo da non ostacolare la visibilità di segnali stradali e segnaletica preesistente, né creare pericolo per la circolazione; le insegne non devono alterare la percezione degli spazi urbani e degli elementi architettonici e di decoro degli edifici, e non possono essere installate in modo da coprire gli elementi decorativi degli edifici, quali fregi e riquadri di porte, finestre e balconi, cornici marcapiano o marcadavanzale, lesenature, cantonate in bozze, né interessare arcate di portici, sottoportici e relative strutture architettoniche. Il sistema di illuminazione può essere realizzato a luce diretta, indiretta e riflessa, e comunque in conformità con la normativa vigente. Sono ammesse insegne con illuminazione indiretta mediante faretti e insegne con caratteri retroilluminati. Particolare cautela deve essere adottata nell'uso dei colori al fine di non generare confusione con la segnaletica luminosa specialmente in corrispondenza ed in prossimità delle intersezioni. Si privilegia di fatto come unico colore possibile la luce bianca con tonalità calde. Le insegne commerciali devono essere contenute all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno, da conservare nella forma e dimensione attuali; non è ammessa l'installazione a muro. Le insegne di esercizio devono essere installate esclusivamente in corrispondenza della sede dell'attività o delle pertinenze accessorie della stessa. L'installazione di insegne è consentita unicamente alle attività situate in corrispondenza del piano terreno; le attività svolte ai piani superiori non potranno utilizzare insegne sulla facciata ma potranno usufruire di targhe a lato dell'ingresso e vetrofanie o insegne interne ai vetri delle finestre. Tutti gli elementi che compongono l'insegna devono essere realizzati con materiali aventi caratteristiche di consistenza, durezza, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici; eventuali strutture di sostegno devono essere opportunamente dimensionate e saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi. E' consentita l'applicazione di vetrofanie sulla superficie trasparente delle vetrine e di eventuali sopra-luce, esclusivamente per logo del negozio, orari di apertura e metodi di pagamento;
- le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e assito, devono essere lasciati a vista;
- le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali cotto o tegola di colore rosso striata; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata e comunque con tipologia rimandante al costruito di tradizione locale;
- Non è ammessa l'installazione di apparecchi di condizionamento di nessun genere sulle facciate dell'edificio prospicienti strade pubbliche. Non è ammessa l'installazione di scarichi di impianti di riscaldamento sulle facciate, i quali dovranno essere portati alla copertura, tramite idonee canne fumarie. Dette canne fumarie dovranno avere una altezza maggiore della copertura di almeno 1 (un) metro. Quando non sia possibile adottare soluzioni alternative, è ammessa l'installazione in facciata di tubazioni in rame di dimensione e forma simile a quella dei tubi pluviali al fine di convogliare gli scarichi in copertura, a condizione che la soluzione proposta si integri in maniera armonica nella facciata stessa.
- Dove possibile i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. In alternativa le stesse dovranno trovare collocazione all'interno della vetrina e dovranno essere opportunamente mascherate dall'infilso presente. La collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, deve avere dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultate da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportandone la minor alterazione

possibile; inoltre, la verniciatura e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

- L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sganci a lato del portone d'ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi, oppure direttamente sullo stesso portone purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo. La pulsantiera deve essere unica, quindi, in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti, per un massimo di cm. 5 a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica quali l'ottone, il bronzo, ferro verniciato piombaggine, la pietra locale. Pertanto, sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.
- Le cassette postali possibilmente devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. E' pertanto da evitare l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli; all'uopo è ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente può, in via del tutto eccezionale, essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio. Può, infine, essere ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni quali il citofono, il videocitofono, i campanelli e la cassetta delle lettere, purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.
- Le antenne televisive, siano esse terrestri o satellitari o paraboliche, devono essere centralizzate e collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici ed in particolare, quando possibile, sulle falde interne non prospicienti la via pubblica. Non sono ammesse installazioni singole su facciate, balconi o finestre. Il diametro massimo della parabola deve essere di 150 cm, mentre il supporto di appoggio non deve superare i 50 cm. Le antenne non devono sporgere oltre il punto più alto del tetto per più di 100 cm. Inoltre le antenne paraboliche devono presentare una colorazione armonica con il manto di copertura, e del contesto dell'ambiente in cui sono installate. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati, incassati non a vista nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
- Solo per ragioni igienico-sanitarie compatibilmente con le fattibilità geologiche e previa dimostrazione dell'impossibilità alla realizzazione all'interno dell'edificio esistente è consentita, anche senza Piano Attuativo o Intervento diretto Convenzionato, la costruzione di servizi igienici nella misura strettamente necessaria, anche con aumento di volume una tantum, purché questo non sia superiore a 30,00 mc/unità abitativa, e subordinatamente alla sottoscrizione di un impegno unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio o di diverse previsioni in sede di formulazione dei previsti strumenti attuativi (con possibilità di deroga delle distanze ordinarie previste dal P.G.T. tra fabbricati rispetto ai confini, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e/o l'eventuale convenzionamento delle medesime tra privati interessati).
- Nella aree scoperte, con elevato pregio ambientale è consentita la costruzione di autorimesse private e di locali accessori interrati. Queste operazioni possono avvenire solo mediante

permesso di costruire e convenzione apposita. Tale convenzione deve prevedere il mantenimento dei dislivelli stradali e degli spazi liberi attuali, il mantenimento o il ripristino o la formazione di nuovo manto superficiale a protezione della sede stradale in materiale idoneo e compatibile con gli edifici circostanti ed il sedime attuale, il mantenimento dell'uso pubblico e/o della proprietà pubblica sulla superficie esterna.

- Nel permesso di costruire inerente operazioni in sottosuolo l'Amministrazione comunale può avvalersi della facoltà di rendere pubblica la superficie esterna soprastante, nei casi in cui lo ritenga opportuno.

## **ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – TRC**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

**2 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto A del precedente art. 8, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

**3 Modalità di intervento:** Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

### **4 Parametri edificatori:**

Df = 1,5 mc/mq

Rc = 1/3

Ds = mt. 5,00

Dc = ½ H con minimo di mt. 5,00.

De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10,00

H differenziata per tipi edilizi, come segue

**TRC-a**, H = mt. 7,50 - 2 piani fuori terra

**TRC-b**, H = mt. 10,50 - 3 piani fuori terra

**TRC-c**, H = mt. 14,00 - 4 piani fuori terra

**5 Prescrizioni particolari:** Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della **Uf**, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato.

Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT, in assenza di volumetrie disponibili sul lotto, è consentito ampliamento a tantum di mq 50,00 di s.l.p..

**6** Le tettoie a sbalzo fino ad una profondità di mt. 1,50 non costituiscono superficie coperta, né volume.

## **ART. 11 - VERDE PRIVATO – VP**

In tale zona sono comprese tutte le aree verdi private, ad uso privato che sono vincolate a rimanere a verde.

In tali aree non è possibile alcuna edificazione o altra alterazione della funzione prevista dal P.G.T..

## ART. 12 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO - TPC

**1 Caratteri generali Tessuto Produttivo Consolidato:** Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato interessano aree già edificate e consolidate allo stato di fatto. Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato sono di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione storica e ruolo della città a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

**2 Destinazioni:** Produttivo (industriali/artigianali) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente al precedente art. 8, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

### **3 Parametri edificatori:**

Il Tessuto Produttivo Consolidato, si articola in tre sottocategorie: **TPC-1, TPC-2, TPC-3.**

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, oltre alle aree per parcheggi stabilite, devono essere cedute e attrezzate aree per verde pubblico, servizi e piazze in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata.

Eventuali ampliamenti (a livello di costruzione) di attività produttive, in deroga agli indici urbanistici fissati dal PGT possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previa richiesta di PDC convenzionato, al quale deve essere allegato un atto unilaterale d'obbligo indicante eventuali standard qualitativi da riconoscere.

Le tettoie a sbalzo fino ad una profondità di mt. 1,50 non costituiscono superficie coperta, né volume.

### **TPC-1 : Aree produttive esistenti**

Destinazione d'uso: industria, artigianato produttivo, artigianato di servizio, uffici di pertinenza, magazzini e depositi, commercio all'ingrosso ed al dettaglio per spacci aziendali, in dimensionamento non superiore a quello degli esercizi di vicinato (V), esclusivamente per la tipologia merceologica non alimentare (VN), nonché medie strutture di vendita di livello 1 (MS1), per la tipologia merceologica alimentare e non alimentare (MS1A e MS1N).

Modalità di intervento: intervento diretto.

Indici:

- Df = 4 mc/mq
- Rc =  $\frac{1}{2}$
- Ds = mt. 5,00
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di mt. 5,00
- De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10,00
- H = mt.10,00

### Sottocategoria TPC-1c

Vengono classificate nella sottocategoria TPC-1c le attività di trattamento rifiuti e materiali non pericolosi che esercitano attualmente sul territorio (autorizzati dalla Provincia) da compatibilizzare previa negoziazione con l'Amministrazione Comunale, entro un termine stabilito in anni due dalla data di approvazione del P.G.T..

A seguito della negoziazione di cui sopra, gli impianti saranno classificati come "TPC-3 Impianti trattamento e smaltimento dei rifiuti" e per essi varrà pertanto la relativa normativa. In caso contrario, allo scadere della convenzione in atto, le aree rientreranno nella disciplina reativa al tessuto "TPC-1 Aree produttive esistenti".

## TPC-2 : Impianti Enel

Destinazione d'uso: impianti per l'energia elettrica ENEL, alloggi per gli addetti, fascia perimetrale dotata di adeguata piantumazione con alberi di alto fusto e cortine arbustive.

Modo di intervento: piano urbanistico attuativo corredato da Dichiarazione di Compatibilità Ambientale.

Indici:

- Df = 0,03 mc/mq
- Rc = 1/10 per alloggi
- Ds = mt. 5,00
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H minimo di mt. 10,00
- De = H del fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00
- H = mt.10,00, per la residenza e gli uffici

## TPC-3 : Impianti trattamento e smaltimento dei rifiuti

Destinazione d'uso: impianti di smaltimento costituiti dal complesso delle strutture immobiliari e degli apparati meccanici e tecnici di ammasso, atti a riutilizzare, riciclare, recuperare e rendere innocui, i rifiuti e rottami, compreso il trattamento e l'ammasso delle carcasse di autoveicoli a motori e rimorchi.

Modo d'intervento: piano urbanistico attuativo, che deve essere corredato dalla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale, da autorizzazione regionale e/o provinciale (se dovuta) ai sensi delle Leggi regionali e statali vigenti al momento della richiesta, nonché da uno schema di convenzione, in modo da certificare:

- la rispondenza dell'impianto e della sua gestione alle prescrizioni della vigente legislazione nazionale e regionale in materia;
- l'assunzione di adeguate misure per evitare ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza dei cittadini, nonché per evitare ogni rischio di inquinamento dell'aria, acqua, suolo e del sottosuolo e ogni inconveniente derivante da rumori e odori;
- la predisposizione di adeguate piantumazioni perimetrali arboree e arbustive e di altre misure onde evitare il degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- l'impegno al recupero ambientale dell'area interessata, alla dismissione dell'impianto, a cura e spese del proponente, con finalità di riuso per esigenze di pubblica utilità secondo le indicazioni del Comune, corredato con le relative ed adeguate garanzie finanziarie.

Indici:

- Uf = Su/Sf = 0,50
- Rc = 0,50
- Ds = mt. 5,00
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di mt. 5,00
- De = H fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00
- H = mt. 8,00

### 4 Prescrizioni particolari:

In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.

Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure di Programma Integrato di Intervento o varianti parziali ai sensi della legislazione vigente al momento della presentazione del programma. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la carta dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Tutti gli interventi relativi al Tessuto Produttivo Consolidato (TPC) di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e modifica della destinazione d'uso, sono subordinati alla presentazione della **Dichiarazione di Compatibilità Ambientale**.

La dichiarazione di compatibilità ambientale deve essere presentata al Comune unitamente alla richiesta edilizia o di autorizzazione e deve specificare:

- la descrizione delle caratteristiche tecniche degli interventi e degli impianti previsti nonché, per gli insediamenti produttivi, la specificazione delle materie prime utilizzate e dei prodotti finali, l'indicazione dei cicli produttivi;
- il numero degli addetti alla produzione e ai servizi;
- la valutazione degli effetti dell'insediamento, con riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistenti;
- la descrizione delle misure assunte per garantire che l'intervento proposto e le soluzioni tecniche prospettate, siano tali da annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti all'intervento.

La dichiarazione deve essere convalidata da uno o più esperti del settore inerente al tipo di produzione, iscritti ai relativi Albi Professionali, al fine di garantire, sotto la propria personale responsabilità, il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

All'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, gli elementi essenziali della D.C.A., devono essere riportati a cura e spese del richiedente, in atto di impegnativa unilaterale da trascriversi nei registri immobiliari.

In tutto il Tessuto Consolidato Produttivo è ammessa la realizzazione di non più di un alloggio per ogni azienda destinato al titolare o a personale di custodia, con superficie utile (Su) non superiore a mq. 150,00, e da contenersi nell'altezza H = di mt.10,00 e nell'ambito della volumetria o della superficie utile consentite.

**Nell'area individuata con retino rigato e contorno tratteggiato di colore blu è assolutamente vietata l'edificazione. L'area è destinata esclusivamente alla realizzazione di piazzali. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto definito nel Provvedimento Autorizzativo Unico del Comune di Ciserano, protocollo n. 8189 ZA/sr/sr del 6.11.2008.**

## **ART. 12 bis - TESSUTO DI COMPATIBILIZZAZIONE - TC**

**1 Caratteri generali.** Le aree del Tessuto di Compatibilizzazione sono aree interessate dalla presenza di strutture produttive o tecnologiche, industriali o artigianali che, per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso, si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico, ambientale o territoriale, ovvero determinano situazioni di particolare criticità per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone residenziali.

L'individuazione di detti ambiti è operata al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

**2 Destinazioni e modalità di compatibilizzazione** Tali aree possono essere oggetto di trasformazione per usi diversi da quelli previsti dalla zona di riferimento solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

**3 Modo d'intervento** Le modalità di compatibilizzazione di cui al precedente comma sono definite da specifiche convenzioni, da predisporre su iniziativa pubblica o privata, tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di

Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'intera area perimetrata.

In assenza del Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere effettuati sui singoli edifici gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne ai fabbricati, con il mantenimento delle destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici, nonché di adeguamento degli impianti di depurazione o comunque diretti alla riduzione di altri fattori di inquinamento. Per tali interventi sono anche ammessi modesti interventi di modifica delle facciate.

#### **4 Parametri edificatori:**

I parametri edilizi sono i seguenti:

$D_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

$R_c = 1/3$

L'altezza massima degli edifici sarà determinata dal Permesso di Costruire Convenzionato.

Sono confermate le distanze e i distacchi di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre, nel caso di intervento complessivo, tali indicazioni verranno definite dal Permesso di Costruire Convenzionato.

### **ART. 13 - TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO – TUM E TPU**

**1 Caratteri generali:** Trattasi di ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Il paesaggio urbano assume l'aspetto di un territorio non finito, che ha perso la propria identità strutturale. Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano, che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di integrarsi con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate.

**2** In assenza di previsione da parte del Documento di Piano **è vietata qualsiasi nuova edificazione.**

**3** Per gli edifici esistenti non in contrasto con gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia in caso di fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio di tradizione, oppure anche di ricostruzione per fabbricati senza tali caratteristiche. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.l.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano. Gli ampliamenti una tantum attribuibili a più fabbricati dello stesso complesso edilizio (ricompresi all'interno di un raggio di mt. 50) e ricadenti nel medesimo tessuto urbanistico, possono essere in toto o in parte sommati e utilizzati a favore di uno solo di questi.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate anche disgiunte, nei termini di cui alla Legge 122/'89 e L.R. 22/'99 oppure la realizzazione di spazi scoperti a parcheggio.

**4 Destinazioni:** Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio ivi comprese le attività agricole.

#### **5 Parametri edificatori:**

Parametri da definire di volta in volta dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione di intervento ricompreso in Ambito di Trasformazione Urbana eventualmente previsto dal Documento

di Piano.

**6** Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

## **ART. 14 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE – TAC**

**1** Caratteri generali: Il Tessuto Agricolo di Conservazione comprende le aree destinate all'agricoltura ed è disciplinato sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio della pianura bergamasca.

**2** Destinazioni: Agricola (meglio identificata al precedente art. 8), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili (residenziale).

**3** Modalità d'intervento: Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano Attuativo preventivo.

Fatta eccezione degli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole per le quali è ammesso il recupero anche ai fini residenziali mediante specifico piano attuativo di recupero, gli interventi edilizi nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carte dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

### **4** Parametri edificatori:

H = mt. 6,50, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto, comunque ammissibile a priori nell'abito della sagoma preesistente di edifici isolati esistenti ad uso residenziale) e, se inferiori, nel rispetto delle preesistenze in caso di interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio soggetto a riconversione d'uso in residenziale o a quanto equiparabile, esclusi silos.

Uf = 0,01 mq/mq per le abitazioni dell'imprenditore agricolo; 0,03 mq/mq per le altre destinazioni; 0,20 mq/mq per le serre; in tutti i casi sono fatti salvi la SIp maggiore esistente alla data di adozione del presente Piano;

Uf = non superiore al 20% della SIp esistente alla data di adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale non legati alla conduzione del fondo o comunque oggetto di cambio d'uso.

Ds = mt. 10, salvo ampliamenti di edifici esistenti

Dc = mt. 5, salvo ampliamenti di edifici esistenti

De = mt. 10

### **5** Prescrizioni particolari:

Il Tessuto Agricolo assume un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

**Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non**, dovranno principalmente mirare alla conservazione

degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite
- i rivestimenti esterni
- gli infissi
- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori
- le tinteggiature
- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.).

Pertanto, alla luce di quanto in premessa si specifica che gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:

- a) l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione;
- b) ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, porte finestra, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate, ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale;
- c) il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.
- d) nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.

Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola e/o non più riconducibili all'attività agricola, sono ammissibili gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale, abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, anche per le finalità di cambio d'uso residenziale, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza demolizione e ricostruzione (qualora appartenenti al costruito di tradizione locale), nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.l.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.

Per quanto riguarda i fabbricati appartenenti al costruito di tradizione locale, in assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato si potrà effettuare la demolizione delle parti pericolanti o staticamente inidonee con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di piano di recupero.

Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie

e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla loro monetizzazione anche totale.

Per detti interventi, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005.

**Gli interventi di sostituzione o rinnovo** dovranno riguardare in particolare:

- le coperture di forma anomala e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza;
- gli intonaci a base plastica, nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
- i serramenti di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;
- di contorni in marmo o in granito ovvero di spessore minore di cm. 10.

Tutti gli elementi architettonici, decorativi, scultorei e naturali (quali i parchi privati) che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.

In ogni intervento, sia esso di manutenzione che di restauro o ristrutturazione, dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne significative quali: porticati, loggiati, volte soffitti, pavimenti, porte, finestre e serramenti esterni, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.

In caso di ritrovamenti dovranno essere adottate immediatamente opportune cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, provvedendo da parte del D.LL. alla immediata trasmissione al Sindaco e all'Ufficio Tecnico di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.

In casi eccezionali e adeguatamente motivati e sempre che esistano strade o accessi carrali la realizzazione di autorimesse è consentita nel sottosuolo delle aree esterne alle seguenti condizioni:

- non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici;
- non comportino variazioni di quota del soprassuolo;
- mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;
- non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;
- non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista.

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli **edifici recenti** devono comunque considerare tutti gli aspetti di inserimento ambientale e di uso delle tipologie di materiale e di architettura locale richiamati ai paragrafi precedenti. Sarà pertanto privilegiato l'utilizzo di materiali di finitura esterna coerenti con il contesto (pietra locale, legno, ferro, intonaci naturali, coperture in coppi e porfiroide di cava locale, ecc.) riutilizzando anche con metodologie moderne i materiali e le tecnologie tradizionali tipiche del luogo. Sono di norma vietati materiali plastici, rivestimenti esterni con piastrellature di qualunque materiale, serramenti e serrande con avvolgibili ed ogni altro

elemento che a giudizio del Comune comprometta i caratteri ambientali e paesistici tipici del luogo.

Di norma non è ammessa la demolizione integrale e ingiustificata dei fabbricati, in situazioni di gravi carenze strutturali, opportunamente documentate e motivate, dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo degli uffici comunali prima di qualsiasi tipo di intervento di demolizione.

### **Nuova edificazione a carattere rurale**

Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari. Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole; tali nuove costruzioni dovranno localizzarsi in prossimità degli edifici agricoli principali, o nei limiti di contenimento della capacità edificatoria eventualmente individuati dagli elaborati grafici di PGT. La necessità di nuove costruzioni od ampliamenti dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale.

Sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici.

E' consentita l'attività agrituristica nel rispetto della vigente legislazione, statale e regionale, in materia.

La ristrutturazione degli immobili dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Sono altresì ammesse:

- le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica o con staccionate in legno introspectabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione e senza muretti affioranti, con altezza massima f.t. di mt. 2,00, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno per esigenza di tutela di edifici residenziali delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza;
- Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza. Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.
- la modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti;
- oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e, se del caso, del Piano di Indirizzo Forestale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a privilegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente duplicative e di maggior spreco del territorio.

Non sono ammessi:

- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001.

I percorsi comunali, vicinali e consorziali, i sentieri, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di occupazione, interruzione, interclusione, alterazione o comunque manomissione senza preventiva autorizzazione.

Non è subordinata ad autorizzazione la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a protezione delle colture e la posa di rete anti-grandine.

Fatte salve le indicazioni particolari di seguito elencate, la distanza delle concimaie dalle abitazioni non potrà essere inferiore a mt. 50,00 come previsto dall'art. 3.10.4 – Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Distanze delle stalle e concimaie:

- mt. 25,00 dall'abitazione di medesima proprietà annessa all'azienda agricola,
- mt. 50,00 dal nucleo abitato e dalle case sparse di altra proprietà,
- in aderenza alle stalle medesime se sia necessario per il benessere animale senza aumento del numero di capi.

La costruzione di nuovi ricoveri per animali, stalle, porcili, capannoni e la conversione di allevamenti, concimaie per nuovi insediamenti di allevamento e vasche di raccolta deiezioni sono consentite a non meno di, in linea d'aria:

- 1000 m per nuovi allevamenti suini
- 500 m per allevamenti di animali da pelliccia, polli, galline, tacchini, anatre e faraone, struzzi
- 300 m per bovini, equini, ovini e vitelli
- 200 m per altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti

dal punto più vicino del Tessuto Consolidato o dai nuovi Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT del Comune in cui si trova l'allevamento e da quelle previste dagli strumenti urbanistici di altri comuni limitrofi.

In linea generale si applicano tra gli allevamenti esistenti e i nuovi ambiti di trasformazione le distanze ritenute congrue nel Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29/12/2005 "Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" paragrafo 3.1.

Tali distanze devono essere considerate secondo il principio di reciprocità e cioè non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni di previsione del Documento di Piano e le nuove edificazioni da Piano delle Regole.

#### **ART. 15 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) – TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO (TIN)**

L'azonamento comprende le aree ricadenti entro il perimetro vigente del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda e le aree interessate dalla proposta di ampliamento del PLIS.

Fino all'approvazione del regolamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda, per le zone agricole ricadenti all'interno del perimetro del PLIS di cui al presente articolo, vigono le normative di cui all'art. 14 delle presenti NTA relative al "Tessuto agricolo di

conservazione", fatto salvo parere preventivo del PLIS.

Successivamente all'approvazione del regolamento del PLIS, le aree ricadenti nel presente azzonamento saranno normate dal nuovo regolamento del PLIS, a cui pertanto le presenti norme demanderanno.

#### **ART. 15 bis - TESSUTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE DELL'AMBITO ESTRATTIVO**

Il tessuto comprende le aree appartenenti all'ambito estrattivo di ghiaia e sabbia individuato dal Piano Cave della Provincia di Bergamo vigente situato nella parte sud-occidentale del territorio comunale.

Per il periodo di attività di coltivazione definito dal Piano, le aree risultano direttamente normate dal Piano Cave, a cui pertanto si rimanda.

Al termine dell'attività estrattiva la riqualificazione dell'ambito, in accordo con quanto previsto dal Piano Cave, sarà orientata verso la valorizzazione ambientale e fruitiva delle aree, che prenderà forma mediante la previsione del Parco delle Cave, con l'attuazione di interventi volti alla creazione di un parco con funzione naturalistica-ecologica e di fruizione pubblica.

## **TITOLO IV**

### **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

---

#### **ART .16 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

**1 Fino all'approvazione di un nuovo piano di settore commerciale e/o alla conferma di quello preesistente, non sono ammessi insediamenti commerciali riconducibili alla media struttura di vendita.**

**2** Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

**3** Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

**4** In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo II.

**5** Nel tessuto storico architettonico, fino all'adeguamento del Piano Commerciale con il quale si provvederà ad individuare nel dettaglio le attività commerciali compatibili, sono vietate attività commerciali non riconducibili alla storia e alla identità locale dei nostri luoghi.

**In detta zona è vietata qualsiasi installazione di centri di telefonia fissa.**

#### **ART .17 - DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

**1** Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- le attività paracommerciali.

**2.** Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione degli spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

**3.** Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

**4.** Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

**5.** Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo

puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

**6.** Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

**7.** Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

**8.** Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

**9.** Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stierie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:

i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);

le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.

**10.** La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza

- accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150.

11. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

## **ART. 18 - DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI**

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

**Le attività di commercio al dettaglio sono definite**, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

- a- esercizi di vicinato (V): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a mq. 150; in particolare, gli esercizi di vicinato si suddividono in esercizi per la vendita di prodotti alimentari (VA), ed esercizi per la vendita di prodotti non alimentari (VN) ;
- b- medie strutture di vendita di livello 1 (M1): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 600; in particolare, le medie strutture di livello 1 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 1 (M1A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 1 (M1N);
- c- medie strutture di vendita di livello 2 (M2): esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 600 e mq. 1.500; in particolare, le medie strutture di livello 2 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 2 (M2A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 2 (M2N);
- d- grande struttura di vendita: esercizio, alimentare – non alimentare, per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

In particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS), quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 2.501 e mq. 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT), quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000. Relativamente a tale tipologia di insediamento commerciale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata (Programma Integrato di Intervento in Accordo di Programma), così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.

Relativamente alle grandi struttura di vendita, è definito come “struttura di vendita organizzata in forma unitaria” l'esercizio commerciale nel quale due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- il centro commerciale (C.C.), che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente, le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:
- il centro commerciale tradizionale (C.C.T.), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il centro commerciale multifunzionale (C.C.M.), inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito ed organizzato per assolvere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- factory outlet centre (F.A.C.), costituito da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente,

- effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare;
- il parco commerciale (P.C.), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

**Si definisce superficie di vendita (Sv)** l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, legnami e similari) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SIp (=Su); in tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata specifica autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Su a destinazione commerciale. Quanto alle modalità di computo della slp commerciale, si rinvia a quanto disposto al precedente art. 4, punto 8), delle presenti NTA.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per il **commercio all'ingrosso** si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utilenseria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

## **ART. 19 - INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI**

**1** All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato solo con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

**2** La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi i 250 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gli altri casi è obbligatorio il Piano Attuativo.

## **ART. 20 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

**1** Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

**2** Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della

superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

**3** I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

**4** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

**5** Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione non superi la Slp di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

## **ART. 21 - TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI**

**1** In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'art.18 espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

**2** la generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

**3** Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

**4** le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

**5** In conformità al Regolamento Comunale per il rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 51 del 25/11/2008 è ammesso l'inserimento di Medie Strutture di Vendita sul territorio Comunale nei termini che seguono:

**Tessuto Storico Architettonico (TSA):** esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN);

**Tessuto Residenziale Consolidato (TRC):** esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 (M1), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A e M1N). Relativamente a tale zona omogenea, è ammessa l'attivazione di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

**Tessuto Produttivo Consolidato (TPC):** è ammessa l'attivazione di spacci aziendali, in dimensionamento non superiore a quello degli esercizi di vicinato (V) (sv max = mq. 150), esclusivamente per la tipologia merceologica non alimentare (VN);

**zone TPC2 e TPC3: non è ammessa l'attivazione di esercizi commerciali;**

**Ambiti di Trasformazione:** esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 e 2 (M1 e M2), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A, M2A, M1N, M2N). Relativamente a tali zone omogenee, è ammessa l'attivazione di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; Negli ambiti di trasformazione produttiva (che prevedono anche le destinazioni commerciali e

direzionali) sono consentiti solo esercizi commerciali di vicinato (max 150 mq) o al più medie strutture commerciali M1 (max 600 mq).

**Ambito trasformazione Zingonia:** esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 e 2 (M1 e M2), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A, M1N, M2A, M2N), grandi strutture di vendita, alimentare e non alimentare, limitatamente alla tipologia della Grande struttura di vendita di interesse sovralocale, da attivarsi nel format del centro commerciale, così come definito dal precedente art. 18 lettera d.

**6 Note relative agli ambiti di trasformazione costituiti e ai piani attuativi del PRG oggetto di modifica**  
**Si precisa che tutti i piani attuativi stipulati e da stipularsi, che prevedono l'insediamento di strutture commerciali di media e di grande distribuzione, dovranno prevedere, di volta in volta, uno studio del traffico che certifichi, anche attraverso un passaggio di verifica con i competenti enti regionali, la compatibilità di tali interventi con la viabilità sovra comunale (IPB), tenuto conto anche del carico di traffico esposto nell'analisi preliminare di impatto viabilistico già allegata al PGT .**  
**Ogni nuovo studio presentato dovrà essere aggiornato con il carico di traffico ricalcolato alla data di presentazione della richiesta, tenuto conto dei piani attuativi già avviati.**

## **ART. 22 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME**

**1** La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

**2** Sono comunque ammessi i subingressi.

**3** L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 18.

**4** Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

## TITOLO V

### NORME TRANSITORIE FINALI

---

#### **ART. 23 – PIANI ATTUATIVI VIGENTI - PAV**

**1** Trattasi di Piani di lottizzazione e/o piani attuativi previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale o artigianale-industriale.

Le altezze, le distanze, sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale alla quale si rinvia anche per gli altri parametri edilizi.

**2** I Piani Attuativi Vigenti Residenziali allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

In particolare:

- per quanto attiene al Piano Vigente denominato Cimbra è consentita la possibilità di presentare apposita variante al piano per la modifica delle destinazioni d'uso commerciali e residenziali nello specifico è ammesso il passaggio della superficie commerciale, direzionale, terziario al 30% della volumetria prevista e il rimanente 70% a destinazione residenziale.

- per quanto attiene al Piano Vigente denominato PII CASA 2005 è consentita la presentazione di una variante al piano attuativo senza aumento di volumetrie ma con la possibilità di utilizzare tutta la potenzialità edificatoria sulla nuova superficie territoriale individuata dal Piano delle Regole.

**3** I Piani Attuativi Vigenti Produttivi allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Produttivo Consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

In particolare per quanto attiene i SUAP in corso di approvazione alla data di adozione, e già in variante al PRG, gli stessi se conformi al presente P.G.T., sono trasformati in Permesso di Costruire Convenzionato da sottoscrivere entro un anno dalla data di pubblicazione sul BURL del presente PGT pena l'annullamento di tutta la procedura.

**4** In caso di contrasto tra il PGT e piani attuativi, sportelli unici e/o programmi integrati d'intervento già adottati o approvati, anche non convenzionati, prevalgono le norme degli specifici Piani.

**5** Si precisa che tutti i piani attuativi stipulati e da stipularsi, che prevedono l'insediamento di strutture commerciali di media e di grande distribuzione, dovranno prevedere, di volta in volta, uno studio del traffico che certifichi, anche attraverso un passaggio di verifica con i competenti enti regionali, la compatibilità di tali interventi con la viabilità sovra comunale (IPB), tenuto conto anche del carico di traffico esposto nell'analisi preliminare di impatto viabilistico già allegata al PGT.

Ogni nuovo studio presentato dovrà essere aggiornato con il carico di traffico ricalcolato alla data di presentazione della richiesta, tenuto conto dei piani attuativi già avviati.

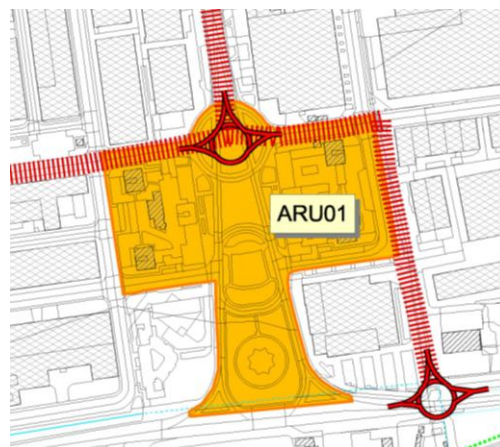
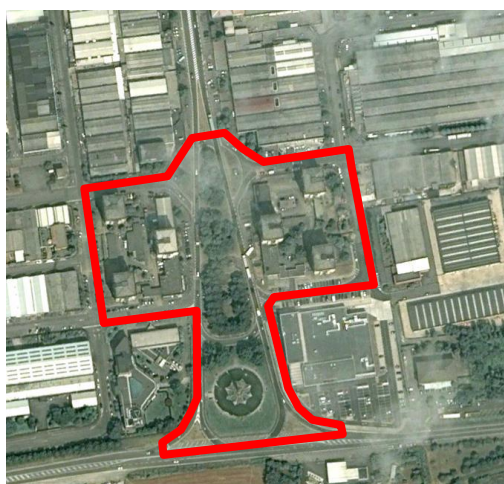
#### **ART. 24 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ARU01 (ZINGONIA)**

Il piano delle regole, recepisce integralmente l'ambito di trasformazione urbanistica denominato ARU01. L'attuazione di detto ambito riveste carattere sopralocale e di prevalenza su tutte le norme del PGT. In tal senso, quindi, si riporta di seguito la scheda già inserita nel Documento di Piano e, nel caso in cui sussistano difformità o parziali difformità con altre norme del piano delle regole o dei servizi, prevalgono sempre i suoi contenuti.

## AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, all'interno dell'area di Zingonia, interessando una superficie pari a 33.953 mq. L'accesso all'area avviene tramite Corso Europa e la strada Francesca (SP122).

L'ambito è ricompreso nella zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27, L. n. 457/1978 e meglio individuata in colore arancione.



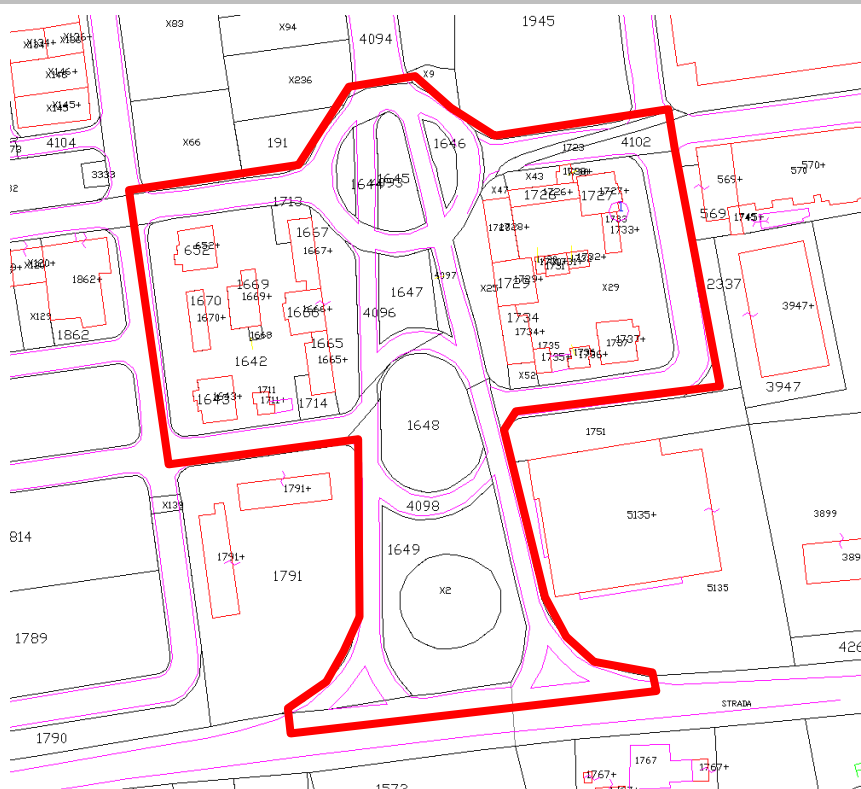
Riqualificazione Corso Europa

Reticolo idrico

### MAPPALI

Fogli n: 902, 903

Mappali: 652; 1670; 1643; 1669; 1711; 1667; 1666; 1665; 1714; 1713; 1644; 1645; 1646; 1723; 4102; x47; x43; 1738; 1726; 1727; 1728; 1733; 1729; 1731; 1732; x29; 1734; 1735; x52; 1736; 1737; 1649; 4098; 1648; 1647; 4096; 4097.



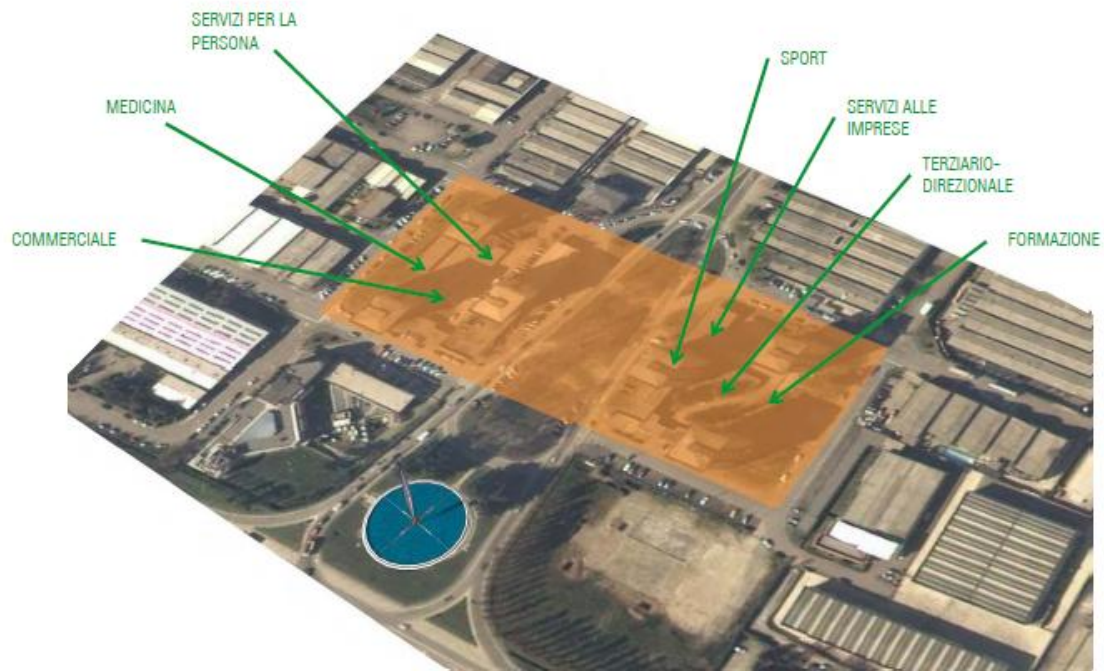
| AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01 |                                                                              |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DdP                                       | TEMATICA                                                                     | CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO                                                                                               |
| QUADRO CONOSCITIVO                        | <b>GEOLOGIA</b>                                                              |                                                                                                                                 |
|                                           | Idrografia                                                                   | Adiacente ad un corso d'acqua intubato                                                                                          |
|                                           | Pericolosità sismica locale                                                  | Z4a                                                                                                                             |
|                                           | Fattibilità geologica                                                        | CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI<br>Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b) |
|                                           | <b>PAESAGGIO E AMBIENTE</b>                                                  |                                                                                                                                 |
|                                           | Rete ecologica provinciale                                                   | /                                                                                                                               |
|                                           | Paesaggio naturale agricolo e storico culturale                              | /                                                                                                                               |
|                                           | Vincoli                                                                      | Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua                                                                                       |
|                                           | Sensibilità Paesistica                                                       | Classe bassa, classe media                                                                                                      |
|                                           | <b>ANALISI URBANA</b>                                                        |                                                                                                                                 |
|                                           | P.R.G. vigente                                                               | Zona Bc – residenziale di completamento<br>Verde attrezzato<br>Parcheggi                                                        |
|                                           | Attuazione del P.R.G.                                                        | Zona Bc – residenziale di completamento<br>Verde attrezzato<br>Parcheggi                                                        |
|                                           | Zonizzazione acustica                                                        | Classe IV                                                                                                                       |
|                                           | Uso del suolo                                                                | Aree residenziali, servizi costruiti, aree a parcheggio, verde pubblico o attrezzato, rete viaria                               |
|                                           | Classificazione del territorio                                               | Tessuto residenziale consolidato, tessuto dei servizi consolidati, rete viaria.                                                 |
| SCENARIO DI RIFERIMENTO                   | <b>PROGETTO DI PIANO</b>                                                     |                                                                                                                                 |
|                                           | Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale                         | Sensibilità paesistica bassa/media                                                                                              |
|                                           | Il sistema dei servizi                                                       | Riqualificazione di Corso Europa                                                                                                |
|                                           | Azioni di piano                                                              | Ambito di riqualificazione urbana                                                                                               |
|                                           | <b>COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE</b> |                                                                                                                                 |
|                                           | Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)                  | Aree urbanizzate                                                                                                                |
|                                           | Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)                    | Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.                                          |

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Piano Attuativo disciplinerà un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio attraverso la demolizione degli immobili, le Torri di Ciserano, prevedendo funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale. Il commerciale è ammesso fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

L'intervento discende dalle previsioni di un Accordo di Programma Regionale, indetto ai sensi della Delib. G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012.

## IL MASTERPLAN DI PROGETTO



## PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

|        |           |
|--------|-----------|
| St     | 33.953 mq |
| Slp    | 20.000 mq |
| H max: | 49 m      |

## INDIRIZZI PROGETTUALI

### PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'Ambito di Riqualificazione può prevedere il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

L'ambito di Riqualificazione verrà attuato a mezzo di un piano di recupero di cui all'art. 28 e 30 L. n. 457/1978 o mediante altro strumento urbanistico di attuazione previsto dalla legislazione nazionale o regionale idoneo a consentire le finalità di riqualificazione urbana, edilizia ed urbanistica dell'ambito.

L'unità minima di intervento del piano di recupero coincide con il perimetro dell'ambito di riqualificazione.

Per disciplinare gli obblighi e le modalità di attuazione dei singoli soggetti operatori verrà stipulata una convenzione urbanistica che dovrà garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, nonché l'attuazione delle finalità pubbliche previste dall'Accordo di Programma.

In sede di approvazione del Piano è consentito lo scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie per l'attuazione degli interventi pubblici.

Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America.

È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro.

Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti.

Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.

Rimangono in capo ai singoli lotti particolari obblighi derivanti da contrattazioni precedenti con il Comune.

### VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, adiacente al perimetro dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

## SERVIZI PUBBLICI ATTESI

L'Ambito di Riqualificazione dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nelle tipologie indicate all' Art. 8 del Piano dei Servizi.

Le opere potranno essere realizzate dal soggetto attuatore del piano di recupero o, in alternativa, dall'Amministrazione comunale utilizzando le risorse derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti nella convenzione.

### 1. Realizzazione di n° 2 rotatorie

la prima all'intersezione tra la Via Francesca e via Monaco

la seconda all'intersezione tra C.so Europa e via Monaco

Sulla base di eventuali ulteriori approfondimenti che potranno essere realizzati in relazione a stime sull'impatto del traffico, viene riservata la possibilità di realizzare una ulteriore rotatoria esterna al perimetro dell'ambito, all'intersezione tra via Firenze e Via Francesca. Se si riterrà di realizzare questa rotonda e di porla in carico al lottizzante, il valore ( comprese le spese tecniche ) dovrà essere scontato nell'ambito degli oneri di urbanizzazione.

### 2. Realizzazione di posti auto pubblici come da Normativa Regionale

### 3. Riqualificazione del tratto di C.so Europa compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio con C.so America

Perseguendo l'obiettivo del ridisegno della sezione stradale inserendo corsie dedicate ai percorsi ciclabili, marciapiedi e alla costruzione di una superficie verde a separazione tra le corsie che parteciperà al ridisegno dello spazio urbano.

Si prevede inoltre la posa di una dorsale di fibre ottiche atta alla costruzione di un'infrastruttura tecnologica per garantire servizi alla comunità, alle imprese e la sicurezza.

### 4. Interventi di riqualificazione del manto stradale dell'Area Zingonia.

Perseguendo l'obiettivo di riqualificazione dell'Area Zingonia l'ambito di trasformazione dovrà contribuire in parte al rifacimento del manto stradale dell'area Zingonia in comune di Ciserano e puntualmente indicata con perimetro tratteggiato di colore viola nella tavola E04 del Documento di Piano. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi, indicati ai punti 1., 2., 3., 4., saranno a carico dell'operatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5%.

## NOTE GENERALI

Prevedere, con apposita delibera di Giunta Comunale, che il Piano Attuativo o sue varianti successive possano essere presentate dall'aggiudicatario provvisorio di una gara ad evidenza pubblica, con clausola rescissoria sull'approvazione definitiva (quest'ultima eventualmente comprensiva della autorizzazione per la Grande Distribuzione Commerciale).

Tale clausola è prevista per agevolare la dismissione delle aree e quindi recuperare risorse da reinvestire nell'housing sociale come imposto dall'accordo di programma.

## SUGGERIMENTI PROGETTUALI (NON VINCOLANTI)

- tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.
- potenziamento delle presenze arboree ed arbustive delle aree verdi, privilegiando la scelta di specie vegetali autoctone, anche compensando la modifica del verde esistente;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con il contesto in cui si inserisce;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al contesto in cui si colloca l'ambito e in grado di elevare la qualità urbana dell'intervento;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rispetto dei "coni" visuali verso la Strada Francesca.

## **ART. 25 – MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLA DISCIPLINA**

1 Gli Edifici, e gli altri manufatti edilizi, realizzati e/o trasformati, in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione, antecedentemente alla data di adozione del P.G.T., non sono soggetti, nei limiti della loro consistenza volumetrica e superficiaria, della loro altezza, della loro sagoma o della loro configurazione od articolazione interna, alle eventuali disposizioni ostative alla loro realizzazione e/o trasformazione, stabilite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, qualora le stesse non discendano da disposizioni di livello sovracomunale.

2 Gli edifici e gli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, possono pertanto essere oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove ricorra ogni altra condizione da queste ultime previste. Dei medesimi edifici, ed altri manufatti edilizi, che siano stati oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove disposizioni di cui a precedenti articoli non dispongano diversamente, sono successivamente ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

## **ART. 26 – AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)**

Per queste aziende si deve far riferimento a quanto esplicitato nell'Elaborato Rischi Incidenti Rilevanti (ERIR) predisposto ai sensi della delibera di Giunta Regionale n° IX/3753 del 11.07.2012 "approvazione delle "linee guida per la predisposizione e l'approvazione dell'elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti" (ERIR) – revoca della D.G.R. 7/19794 del 10 dicembre 2004".

L'elaborato relativo ai rischi d'incidente rilevante (ERIR) rappresenta uno strumento urbanistico comunale strategico indispensabile per il corretto governo del territorio.

Entro 60 giorni dall'approvazione definitiva del PGT l'amministrazione comunale dovrà dare corso all'avvio del procedimento di redazione e approvazione dell'ERIR.

## **ART. 26 bis - NORME A TUTELA DI PERSONE CON GRAVI HANDICAP O NON AUTOSUFFICIENTI**

È sempre ammessa una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente fino ad un massimo di cento metri cubi per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti.

## **ART. 26 ter - AMBITI DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E PROGETTAZIONE PAESISTICA DEL PTCP**

Ai sensi della Delibera di Giunta Provinciale n. 60 del 4/03/13 l'art. 66 delle NdA del PTCP si intende integralmente riportato all'interno delle presenti norme tecniche di attuazione (sono escluse dalla disciplina dell'art. 66 delle NdA del PTCP le aree già edificate o edificabili ai sensi del previgente PRG).

## **TITOLO VI**

### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

---

#### **ART. 27 - PREMESSE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., il Comune di Ciserano è dotato dei seguenti studi:

- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T. ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.
- 
- DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA deliberazione di Giunta Regionale 22 dicembre 2011 n. IX/2762 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

#### **ART. 28 - CONTENUTI E ELABORATI**

Si intendono parte integrante del presente Piano le Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano dello studio geologico "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

#### **ART. 29 – VINCOLI GEOLOGICI**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con i vincoli geologici illustrati e normati nello studio geologico "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

#### **ART. 30 –SINTESI DELLE CRITICITA' GEOLOGICHE**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono tener conto delle criticità geologiche individuate e illustrate nello studio geologico "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

#### **ART. 31 – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con le Norme Geologiche di Attuazione, riportate nello studio geologico "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

#### **ART. 32 - RETICOLO IDRICO COMUNALE**

Tutti interventi previsti sul territorio che rientrano in zone interessate da vincoli derivanti dalla presenza del reticolo idrico minore sono normati dal regolamento di settore riportato nello studio del reticolo idrico "DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA" deliberazione di Giunta Regionale 22 dicembre 2011 n. IX/2762 redatto dal Dott. Geologo Maurizio Facchin.

## TITOLO VII

### RETE ECOLOGICA COMUNALE

---

#### ART. 33 - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE – REC

Nel presente articolo inerente la Rete Ecologica Comunale vengono illustrati:

- i principi generali da seguire nella definizione della Rete Ecologica Comunale;
- gli obiettivi e le finalità che essa si prefigge;
- gli strumenti per realizzarla;
- le funzioni attribuite alle parti del territorio comunale dal disegno di rete ecologica comunale di Ciserano definito ed illustrato nella Tavola REC – Rete Ecologica Comunale;
- gli interventi e le misure da attuare e adottare al fine di incrementare la funzionalità degli elementi della Rete in base al ruolo ad essi attribuito all'interno della stessa.

Al fine di potenziare il ruolo e la funzionalità degli elementi per la rete ecologica comunale e la connettività tra gli stessi, in accordo con quanto definito per il sistema ambientale nel Documento di Piano, vengono definite azioni di riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio per gli elementi della Rete Ecologica Comunale. Tali indirizzi e normative, qualora di carattere più tutelativo, prevalgono sulle normative dei singoli Tessuti contenute nei Titoli precedenti delle presenti NTA.

#### **1 Principi generali**

La Rete Ecologica Comunale (REC) trova le sue condizioni di realizzazione nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) previsto dalla L.R. 12/2005.

Come definito nel documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia la realizzazione di **un progetto di rete ecologica a livello locale in sede di pianificazione comunale deve prevedere:**

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la loro conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentano la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

**2 Gli Obiettivi specifici della Rete Ecologica Comunale** così come illustrati nel documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia possono essere così sintetizzati:

- fornire al Piano di Governo del Territorio un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- fornire al Piano di Governo del Territorio indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;

- fornire alle Pianificazione attuativa comunale ed intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili; fornire altresì indicazioni per poter individuare a ragion veduta aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- fornire alle autorità ambientali di livello provinciale impegnate nei processi di VAS uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento per le valutazioni;
- fornire agli uffici responsabili della espressione di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensative;
- fornire ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione elementi per poter meglio governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica attinenti il territorio governato.

### **3 Le azioni generali**

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti azioni di carattere generale:

- una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

### **4 Strumenti per la realizzazione del progetto di rete ecologica comunale**

Il documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia individua quali principali strumenti per realizzare il progetto di rete ecologica comunale la perequazione, le compensazioni e gli oneri di urbanizzazione.

#### **La perequazione**

Lo strumento della perequazione può costituire un valido ausilio per la realizzazione del progetto di rete ecologica, in quanto attraverso di esso possono essere acquisite aree ed ambiti necessari alla funzionalità ed al completamento delle connessioni della rete ecologica proprio in quelle situazioni in cui i piani contengano previsioni che tendono a chiudere o saturare le possibilità di continuità negli spazi liberi residui (ambiti di frangia e di tessuti consolidati).

#### **Le Compensazioni**

Diventa importante lo sviluppo di forme di compensazione ecologica preventiva, legate al consumo di suolo in quanto tale.

Facendo riferimento ad esperienze lombarde ed internazionali, si possono individuare sostanzialmente due tipologie di compensazione ecologica preventiva implementabili nei P.G.T.:

- meccanismi diretti, ovvero a determinate caratteristiche dell'intervento (in base alle caratteristiche dei suoli/componenti che vengono intaccate ed alle caratteristiche progettuali dell'opera prevista) corrispondono specifici interventi da realizzare da parte dei proprietari;
- meccanismi indiretti, ovvero vengono introdotte forme di monetizzazione o di fiscalità esplicitamente da indirizzare alla realizzazione degli interventi per la realizzazione della rete ecologica (attraverso percentuali agli oneri di urbanizzazione, attraverso la monetizzazione e/o la gestione di bilanci ad hoc).

## **Gli Oneri di urbanizzazione**

Tra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli spazi di verde attrezzato, mentre tra quelle di urbanizzazione secondaria sono compresi gli assi verdi di quartiere; si tratta di elementi di naturalità più strettamente associati ad ambiti urbani, rilevanti nel sistema complessivo dei livelli di rete ecologica.

A tale riguardo pare logico avvicinare anche i corridoi ecologici esterni alle aree insediate alla categoria del verde attrezzato, e quindi di opere di livello primario, qualora i corridoi stessi siano integrati da elementi in grado di:

- aumentare le opportunità per attività fruibili dei cittadini (es. sentieri, nidi artificiali e posatoi, tabelloni didattici);
- migliorare il livello di protezione dei cittadini da fattori di inquinamento (unità arboreo-arbustive con ruolo di tamponamento microclimatico, siepi e/o linee d'acqua con funzione di ecosistema-filtro, in generale unità ambientali in grado di ridurre i rischi di flussi di sostanze potenzialmente pericolose tra città e campagna).

## **5 Gli elaborati tecnici per la REC**

Il documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia individua come elaborati tecnici specifici della Rete Ecologica comunale (REC):

- uno Schema di REC che consenta il raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta da produrre a supporto del Documento di Piano; lo Schema potrà anche essere parte e del Rapporto Ambientale di VAS e dovrà rendere conto delle relazioni spaziali di interesse per la rete ecologica con i Comuni contermini.

Gli elaborati del Documento di Piano del P.G.T. di Ciserano che forniscono uno Schema di REC e gli elementi che hanno permesso di definire a scala di maggior dettaglio il disegno di REC sono:

- la tavola C01, riportante uno stralcio della Tavola Rete Ecologica Provinciale del PTCP vigente (tav. E5.5);
- la tavola del Piano Paesistico Comunale (tav. E01) del Documento di Piano, la quale evidenzia gli elementi di valore ambientale e della rete regionale presenti sul territorio comunale, nonché le azioni del Piano per il sistema ambientale, attraverso cui è stato possibile individuare a scala di maggior dettaglio il disegno di rete ecologica comunale definito nella tavola E06 del Documento di Piano e nella tavola REC – Rete Ecologica Comunale del Piano dei Servizi e delle Regole.
- la tavola E06 del Documento di Piano che rappresenta uno schema di REC, mostrando le relazioni con le reti di livello sovracomunale del comune stesso e di quelli limitrofi.

- una carta della Rete Ecologica Comunale ad un sufficiente dettaglio, da produrre a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, rappresentata dalla tavola REC – Rete Ecologica Comunale del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del P.G.T. di Ciserano.

## **6 Quadro complessivo degli strumenti comunali per le reti ecologiche**

Lo schema seguente, tratto dal documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia riassume le azioni effettuabili a livello comunale di rilevanza potenziale per la rete ecologica locale, i relativi obiettivi, gli strumenti di governo che possono produrle.

Le sigle utilizzate per gli strumenti sono le seguenti:

DP: Documento di Piano

VAS-DP: VAS del Documento di Piano, che rende conto dello Schema Direttore della REC;

PdS: Piano dei Servizi

PdR: Piano delle Regole

[CEP]: Carta ecopaesistica a supporto dei Piani dei Servizi e delle Regole, che dettaglia spazialmente lo Schema Direttore della REC, da realizzarsi ove possibile; ove non già prevista in P.G.T. approvata, potrà essere integrata negli strumenti di governo comunale nel percorso di

attuazione del piano; la Regione e/o la Provincia interessata potranno incentivare Carte ecopaesistiche sovracomunali;

PA: Piano attuativo

PA-VAS: VAS del Piano attuativo, o procedura di esclusione relativa;

CA: Convenzioni dell'Amministrazione con privati attuative degli strumenti precedenti;

PC: Pareri di competenza resi dall'Amministrazione nelle sedi previste;

OL: Osservazioni libere espresse dall'Amministrazione nei casi ritenuti opportuni.

| Azione                            | Obiettivo                                                                                                                                                                                                                  | Strumenti di governo |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Scenario strategico               | Definizione dello scenario ecosistemico di medio periodo da assumere come base per la rete ecologica locale                                                                                                                | DP, VAS-DP           |
| Vincolo/tutela                    | Attribuzione di rilevanza ecologica ad una determinata porzione di suolo e definizione delle limitazioni d'uso conseguenti                                                                                                 | PdR, [CEP]           |
| Servizio                          | Progetto di rete ecologica come infrastruttura di servizio (individuazione di ambiti conformativi, programmazione finanziaria per realizzazione)                                                                           | PdS, PdR, [CEP]      |
| Perequazione                      | Spostamento di diritti edificatori (con eventuale relativa cessione di aree) da ambiti strategici in ambiti di atterraggio ritenuti maggiormente idonei                                                                    | DP, PdS, PdR, PA, CA |
| Compensazione                     | Acquisizione di aree, monetizzazione di standard di qualità oltre a standard dovuti, e/o la realizzazione di interventi diretti da parte di operatori                                                                      | DP, PdS, PA, CA      |
| Monetizzazioni e fiscalità        | A fronte di sottrazione di suolo da parte di nuove edificazioni, maggiorazione degli oneri o dei contributi di edificazione finalizzati a soli interventi di miglioramento ambientale (compensazione ecologica preventiva) | DP, PdS, PdR PA, CA  |
| Accordi aree agricole             | Gestione di aree agricole (comunali / strategiche)                                                                                                                                                                         | PdS, PdR [CEP], CA   |
| Orientamento misure settoriali    | Orientamento delle misure di miglioramento ambientale prodotte dal politiche settoriali sovra-comunali (agro ambientali, venatorie, ecc.)                                                                                  | PC, OL [CEP]         |
| Orientamento misure specifiche    | Orientamento delle misure di miglioramento ambientale prodotte da atti sovra-comunali (prescrizioni per opere in VIA, convenzioni per recupero di cave ecc.)                                                               | PC, OL [CEP]         |
| Gestione negli elementi della REC | Definizione dei modi di gestione negli elementi della rete ecologica comunale: eventuali orientamenti delle coltivazioni, dell'uso delle biomasse, delle modalità di accesso ecc.                                          | PA, PA-VAS, CA       |

## **7 Ciserano e le Reti ecologiche sovracomunali**

### **La Rete Ecologica Regionale - RER**

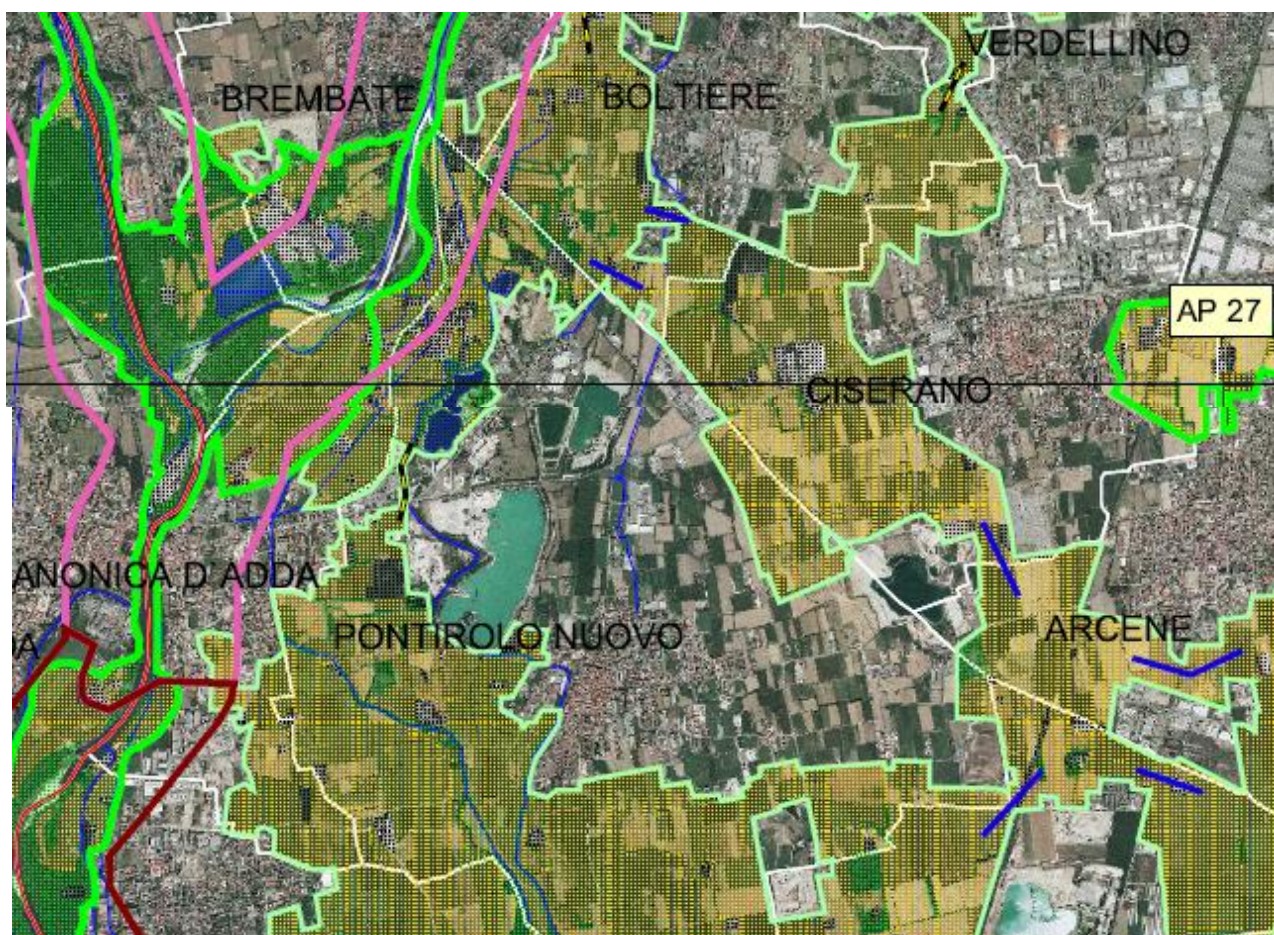
Il disegno di Rete Ecologica Regionale individua nel territorio di Ciserano i seguenti elementi della rete:

- elementi di secondo livello, quali aree di supporto alla RER, rappresentati dalle aree agricole situate nel territorio occidentale del comune.

- un elemento di primo livello, nonché area prioritaria per la biodiversità (AP27 - "Fascia centrale dei fontanili"), interessanti la porzione orientale di Ciserano.

La RER ha recepito come aree prioritarie le aree precedentemente individuate ed approvate con D.d.g. 3 aprile 2007 – n. 3376.

#### Stralcio della tavola Rete Ecologica Regionale – Pianura Padana e Oltrepò Pavese



Fonte: Regione Lombardia

#### La Rete Ecologica Provinciale - REP

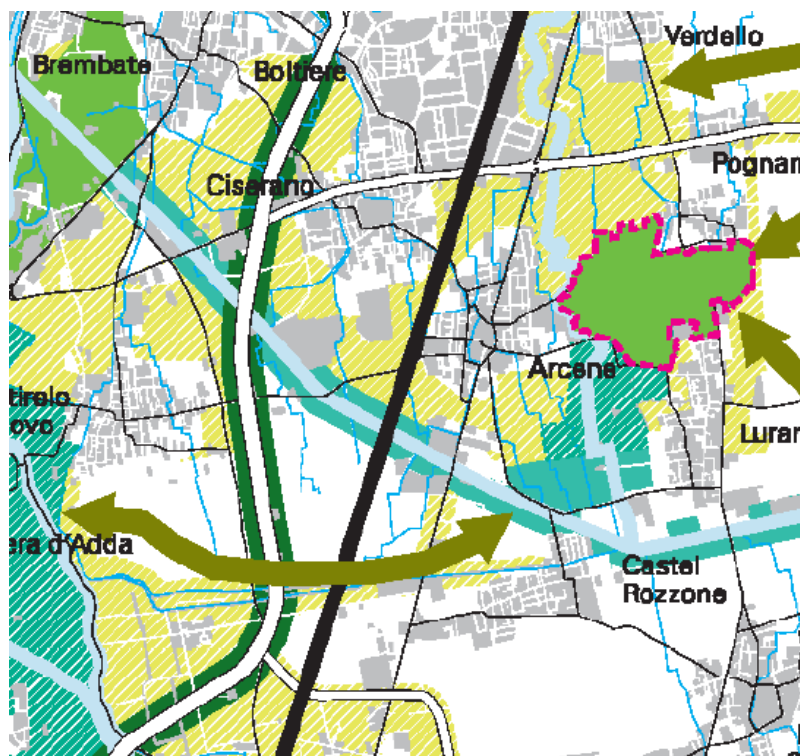
La Rete Ecologica Provinciale, illustrata nella tavola E5.5 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo individua sul territorio comunale di Ciserano i seguenti elementi della Rete:

- Nodi di I livello provinciale, rappresentati dai territori del *Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda*;

- Nodi di II livello provinciale, quali *Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione*;

- Corridoi di I livello provinciale, costituiti da *Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali* e da *Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica*.

*Stralcio tavola E5.5" Rete ecologica provinciale a valenza paesistico-ambientale" del P.T.C.P.*



#### LEGENDA

ARCC URBANIZZATE

#### STRUTTURA NATURALISTICA PRIMARIA

Aree di elevato valore naturalistico in zona montana e pademontana

Ambiti naturali laghi e dei fiumi

#### NODI DI LIVELLO REGIONALE

Parchi Regionali

Perimetro del Parco della Orobie Bergamasche

Zone di riserva naturale e pSIC

#### NODI DI I LIVELLO PROVINCIALE

Parchi locali di interesse sovraumunale (ambiti di opportuna istituzione)

Parchi locali di interesse sovraumunale esistenti (P.L.I.S.)

Ambiti a maggior valenza naturalistica e paesistica

#### NODI DI II LIVELLO PROVINCIALE

Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione

Parchi locali di interesse comunale - Verde urbano significativo

#### CORRIDOI DI I LIVELLO PROVINCIALE

Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali

Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica

#### CORRIDOI DI II LIVELLO PROVINCIALE

Ambiti lineari da riqualificare alla funzione ecologica con interventi naturalistici - senza definizione del corridoio - su aree agricole di connessione, protezione e conservazione

Ambiti lineari lungo i corsi d'acqua del reticolo idrografico provinciale

Varchi (spazi aperti) di connessione tra altre componenti della maglia ecologica

## **8 La Rete Ecologica Comunale - REC**

Per la progettazione della Rete Ecologica Comunale come voci di legenda devono essere considerate in via generale le seguenti categorie di elementi:

- **Nodi della rete**, intesi come *aree di particolare rilevanza ecologica all'interno del comune*;
- **Corridoi e connessioni ecologiche**, ossia *aree importanti per mantenere la connettività della rete ecologica*;
- **Zone di riqualificazione ecologica**, comprendenti *aree degradate da qualificare per la biodiversità e sede di progetti di renaturalizzazione compensativa* (es. progetti locali di rinaturazione, previsioni agroambientali locali di interesse come servizio ecosistemico, aree di frangia urbana su cui attivare politiche polivalenti di riassetto ecologico e paesaggistico);
- **Elementi di criticità per la rete ecologica**, ovvero *aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica*;
- **Aree di supporto**, intese come *aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica*;
- **Varchi**, rappresentati da *aree di particolare importanza ecologica da preservare*, da individuare a partire dalla Rete Ecologica Regionale.

## **9 Il disegno di Rete Ecologica Comunale (REC) di Ciserano**

La carta REC – Rete Ecologica Comunale redatta a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi rappresenta il disegno di rete ecologica comunale individuata dal presente Piano sul territorio comunale di Ciserano.

Essa recepisce e declina a scala locale lo schema delle reti sovracomunali, quali la Rete Ecologica Regionale (RER) definita da Regione Lombardia e la Rete Ecologica Provinciale (REP) illustrata nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo.

Il Piano individua quali elementi/ambiti su cui fondare la creazione delle rete ecologica comunale di Ciserano:

- il sistema dei filari e delle siepi interpoderali e presenti lungo il reticolo idrico artificiale
- il reticolo idrico artificiale
- il fontanile estinto
- l'ambito estrattivo
- i territori agricoli del PLIS della Geradadda
- altri territori agricoli di valenza ambientale

Sulla base di questi elementi il disegno di Rete Ecologica Comunale ha individuato i seguenti elementi funzionali della rete:

### Nodi della rete

- Parco Locale di Interesse Sovracomunale – esistente.
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale – ampliamento proposto.

### Corridoi e connessioni ecologiche

- Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali, individuati lungo il Fosso Bergamasco in corrispondenza del confine occidentale del Comune.

- Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica, rappresentati dal contesto di inserimento della nuova bretella autostradale che taglia da nord a sud la porzione occidentale del territorio comunale.
- Aree agricole strategiche di connessione, costituite dalle aree agricole della porzione nord-occidentale del territorio comunale.

#### Zone di riqualificazione ecologica

- Parco delle Cave, previsto al termine dell'attività di coltivazione nell'ambito estrattivo.

#### Aree di supporto

- Aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica, rappresentate in gran parte dalle aree agricole presenti nella porzione nord-occidentale del territorio di Ciserano.

#### Varco

- Varco da tenere individuato dalla Rete Ecologica Regionale, rappresentato a scala comunale dalle aree agricole situate tra l'ambito estrattivo e la centrale elettrica.

**Di seguito vengono brevemente descritti gli elementi della REC e vengono illustrate le normative da rispettare e gli indirizzi da perseguire al fine di attuare il disegno di rete ecologica comunale proposto dal presente Piano.**

**In linea generale, anche dove non espressamente indicato, negli interventi di piantumazione di specie arboree ed arbustive, dovranno essere impiegate specie vegetali autoctone tipiche delle zone planiziali a cui appartiene Ciserano e, tra queste, dovrà essere privilegiato l'impiego di specie che producano frutti appetiti dalla fauna selvatica.**

## NODI DELLA RETE

### **Descrizione**

Il disegno di rete ecologica comunale classifica quali nodi della rete comunale le aree ricomprese all'interno del perimetro vigente del PLIS della Geradadda e le aree incluse ex novo nel PLIS con la proposta di ampliamento promossa dal PGT.

Si tratta di aree situate a sud della SP122, in gran parte a destinazione agricola e in parte interessate dalla presenza dell'ambito estrattivo o di parchi pubblici.

La maggior parte delle aree ricadono in elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale.

### **Indirizzi e normative**

Al fine di potenziare il ruolo delle aree all'interno della REC e del sistema paesistico e fruitivo del territorio, dovranno essere promosse azioni di tutela e valorizzazione, in accordo con gli indirizzi individuati dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Geradadda, quali:

- 1) recupero e valorizzazione del paesaggio e del sistema delle rogge, attraverso la valorizzazione e la reintroduzione di specie autoctone, il completamento delle alberature e/o la collocazione di nuove, la sistemazione e la manutenzione delle sponde, il miglioramento dei percorsi campestri;
- 2) creazione del sistema di fruizione del parco per il tempo libero, mediante l'individuazione di poli di interscambio gomma/ferro/bici, il potenziamento delle infrastrutture esistenti (centri sportivi, area attrezzate, ecc.), l'individuazione di nuove localizzazioni anche temporanee (ad es. aree sosta/pic-nic, maneggio, chioschi, percorsi-vita, vivai, infopoint, ecc.), il recupero e la

valorizzazione del patrimonio storico-architettonico (sia rurale che religioso), l'individuazione di percorsi di raccordo con le aree protette limitrofe;

3) valorizzazione del settore agricolo, poiché il P.L.I.S. è costituito essenzialmente da aree agricole la collaborazione fattiva degli agricoltori è basilare per l'esistenza stessa del parco, in quanto l'agricoltura ha sempre rappresentato uno strumento di difesa e riequilibrio dell'ambiente;

4) individuazione e realizzazione di modalità di mitigazione e compensazione ambientale delle infrastrutture ad alto impatto, in collaborazione con gli enti e le società responsabili degli interventi.

Nei Nodi della Rete dovranno in particolare essere favoriti gli interventi di seguito individuati per gli altri elementi della REC, quali:

- corridoi e connessioni ecologiche, i quali si sviluppano in parte entro Nodi della REC;
- aree di supporto, costituite da aree agricole affini ai territori del PLIS;
- zone di riqualificazione ecologica, rappresentate dall'ambito estrattivo, compreso entro i Nodi della REC;
- varchi, ricadenti entro le aree del PLIS vigente.

## CORRIDOI E CONNESSIONI ECOLOGICHE

### Descrizione

Le aree aperte del territorio comunale sono principalmente aree coltivate a seminativo, in cui gli elementi di naturalità sono rappresentati da filari e siepi arboree e arboree-arbustive interpoderali o che affiancano il percorso di canali irrigui.

Il sistema delle siepi e dei filari costituiscono in tale contesto i principali elementi su cui poter basare la connettività ecologica del territorio agricolo, ovvero, i corridoi preferenziali per gli spostamenti della fauna all'interno di una matrice agricola poco permeabile per la maggior parte delle specie di vertebrati presenti sul territorio. Siepi e filari costituiscono inoltre siti di rifugio, di nidificazione e di alimentazione per diverse specie faunistiche che frequentano la campagna.

Lo stesso reticolo irriguo che si snoda ancora oggi attraverso il territorio agricolo, se oggetto di interventi di naturalizzazione e di potenziamento del corredo vegetazionale della fascia spondale, può costituire un elemento di connettività all'interno del paesaggio agricolo.

Nel disegno di Rete Ecologica Comunale sono stati individuati quali principali elementi di connessione ecologica esistenti e di previsione:

- *Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali*, individuati lungo il Fosso Bergamasco in corrispondenza del confine occidentale del Comune. Si tratta di un ambito di connessione con il fiume Brembo individuato dalla Rete Ecologica Provinciale.
- *Aree agricole strategiche di connessione*, costituite dalle aree agricole della porzione nord-occidentale del territorio comunale, azionate nelle tavole PdR01 del Piano delle Regole come *Tessuto agricolo di conservazione*. In tali aree gli elementi di connettività sono rappresentati dal reticolo idrico minore e dal sistema delle siepi e dei filari.
- *Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica*, così come definiti dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP, rappresentati dal contesto di inserimento della nuova interconnessione autostradale IPB che taglierà da nord a sud la porzione occidentale del territorio comunale.

Tali ambiti di connessione ricadono in elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale.

Nei primi due casi si tratta di ambiti di connessione esistenti tutt'oggi compromessi dalla ridotta naturalità, che necessitano pertanto di interventi atti ad incrementarne la valenza naturistica ed ecologica.

Nel terzo caso si tratta di una direttrice di connessione ecologica da creare *ex novo* che dovrà accompagnare la realizzazione del tracciato autostradale in previsione.

### **Indirizzi e normative**

Per gli *Ambiti lineari di connessione con le fasce fluviali* dovranno essere promosse le seguenti azioni:

- salvaguardare la vegetazione lungo le sponde del Fosso;
- favorire interventi di rinaturalizzazione delle sponde e del letto del corso d'acqua;
- prevedere interventi di potenziamento del corredo vegetazionale arboreo-arbustivo lungo la fascia ripariale.

Per gli *Ambiti lineari di inserimento ambientale di infrastrutture della mobilità con funzione ecologica* dovranno essere promosse le seguenti azioni:

- realizzazione di una fascia di vegetazione tampone della nuova infrastruttura in grado di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico del nuovo tracciato e al tempo stesso di generare una nuova direttrice di connettività entro un Nodo ed aree di supporto della REC, e di connettersi con gli altri corridoi ecologici individuati nel disegno di rete comunale;
- gli interventi di cui sopra dovranno essere attuati mediante la realizzazione di fasce di vegetazione di idonea ampiezza e struttura, costituite da specie arboree ed arbustive autoctone.

Al fine di ripristinare e incrementare la funzionalità e la continuità ecologica all'interno delle *Aree agricole strategiche di connessione* è fondamentale:

- tutelare e gestire in ottica anche naturalistica la dotazione vegetazionale lungo il reticolo irriguo;
- preservare gli elementi di vegetazione arborea ed arbustiva esistenti lungo il reticolo irriguo e in ambito agricolo;
- prevedere il potenziamento del corredo vegetazionale arboreo-arbustivo lungo i canali e le strade campestri mediante l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, privilegiando la scelta di essenze che producano frutti appetiti dalla fauna; tali interventi dovranno avere, oltre che finalità paesaggistiche e di connessione ecologica, la funzione di ecosistema-filtro tra le aree coltivate o le infrastrutture viarie e l'ecosistema acquatico;
- prevedere interventi volti al potenziamento delle siepi interpoderali;
- privilegiare l'impiego di recinzioni permeabili al passaggio della fauna terrestre;
- promuovere l'attuazione di piccoli interventi volti ad incrementare la dotazione di siti di rifugio o di nidificazione per piccola fauna selvatica.

**AREE DI SUPPORTO****Descrizione**

La REC individua quali aree di supporto alla rete, *Aree agricole di valenza ambientale*, rappresentate in gran parte dalle aree agricole presenti nella porzione nord-occidentale del territorio di Ciserano, a nord della strada Francesca, a contatto con i territori campestri dei comuni limitrofi di Boltiere e Pontirolo Nuovo e, in minor misura, dalle aree agricole residuali presenti nella porzione orientale del Comune a sud della SP122, in prossimità della linea ferroviaria e del comune di Arcene.

Il Piano delle Regole aziona le aree di supporto come *Tessuto Agricolo di Conservazione*.

Si tratta in generale di aree a seminativo caratterizzate da un discreto reticolo irriguo e dalla presenza di un frammentato sistema di siepi e filari.

Le aree situate nel territorio occidentale di Ciserano ricadono in elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, mentre parte delle aree di supporto individuate nella porzione orientale del Comune rientrano nell'area prioritaria per la biodiversità denominata "Fascia centrale dei fontanili". In essa, sul territorio comunale ricade un unico fontanile, tutt'oggi estinto, di cui il PGT prevede un intervento di recupero legato all'attuazione dell'ambito di trasformazione ATU07.

**Normative ed indirizzi**

Per incrementare la valenza ecologica delle aree agricole, oltre alle norme specifiche del Tessuto definite nelle NTA del Piano delle Regole e a quanto già indicato per le *Aree agricole strategiche di connessione* (a cui si rimanda) al fine di incrementare la naturalità diffusa dei territori agricoli e di ridurre l'impatto delle attività agricole e zootecniche sulle componenti ambientali più sensibili, risulta prioritario avviare e sostenere la promozione e l'attuazione di buone pratiche agricole da parte degli agricoltori per far fronte ai problemi che un'attività intensiva può determinare sull'ambiente, quali:

- l'inquinamento delle acque dovuto principalmente ai nitrati, ma anche a diserbanti, insetticidi e fungicidi;
- il prevalere della monocultura o comunque dalla forte riduzione e standardizzazione delle produzioni;
- la semplificazione del reticolo idrico - vegetale e viabilistico considerato semplicemente d'intralcio.

A fronte di queste problematiche le presenti proposte e normative di Piano hanno il compito di indurre gli imprenditori agricoli al rispetto delle buone pratiche agricole, non limitandosi ad un'azione di controllo del territorio e di sanzione che pure sarebbe doverosa (mediante, ad esempio, l'impiego di Guardie Ecologiche Volontarie), ma anche formando ed informando gli imprenditori delle opportunità anche economiche che, in assenza di risorse proprie, sono, ad esempio messe a disposizione dal Piano di Sviluppo Rurale 2007 – 2013 dalla Regione Lombardia.

Lo stesso documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia definisce come il Piano di Sviluppo Rurale possa costituire un importante strumento per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale, e, pertanto, a scala locale, per la realizzazione della rete comunale.

Tra le misure indicate dal Piano di Sviluppo Rurale, da promuovere nelle aree agricole del territorio comunale, si segnalano, a titolo esemplificativo, le seguenti misure e relative azioni.

| MISURE DEL PIANO DI SVILUPPO RURALE 2007-2013 PER LE RETI ECOLOGICHE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Misura 214 "Pagamenti Agroambientali"                                | <p>La Misura 214 partecipa alle finalità di sostegno ad uno sviluppo agricolo e forestale sostenibile in armonia con la tutela della biodiversità, la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili. Essa finanzia impegni pluriennali volontari e aggiuntivi a quelli previsti dalla condizionalità, per una gestione dell'azienda agricola rispettosa dell'ambiente con gli obiettivi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere e sviluppare attività agricole a basso impatto ambientale;</li> <li>- diffondere e consolidare l'attività agricola biologica;</li> <li>- tutelare la qualità delle risorse idriche superficiali e profonde;</li> <li>- tutelare la sostanza organica del suolo;</li> <li>- conservare il paesaggio agrario tradizionale;</li> <li>- salvaguardare e incrementare la biodiversità;</li> <li>- mantenere e incrementare le coltivazioni estensive.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                      | Azione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Finalità per la rete ecologica e per la tutela ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                      | <b>azione A</b> , "Fertilizzazione bilanciata e avvicendamento"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tale misura permette di ovviare al problema costituito dalla dispersione di nitrati nel suolo, nelle acque di falda e del reticolo idrico superficiale, fornendo un contributo per l'espletamento di poche, ma significative buone pratiche agricole: piano di concimazione con il metodo del bilancio, avvicendamento delle colture, taratura delle macchine irroratrici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                      | <b>azione B</b> , "Produzioni agricole integrate"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Familiarizzare con le buone pratiche agricole oltre a garantire un ritorno economico ed un beneficio ambientale diretto può costituire un primo passo verso la produzione agricole integrata, come previsto specie per le orticole dall'azione B della medesima misura 214.<br>Se il passaggio a produzioni biologiche appare, almeno per le grandi aziende, improbabile, per quanto auspicabile, più facile sembra essere l'introduzione di produzioni integrate, le quali considerano l'impiego di prodotti chimici e di concimi di sintesi l'estrema ratio cui devono precedere tutta una serie di buone pratiche agronomiche volte a limitare l'uso dei prodotti di sintesi. |
|                                                                      | <b>azione F</b> , "Mantenimento di strutture vegetali lineari e fasce tampone boscate"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tale misura fornisce lo strumento idoneo per mantenere la presenza di fasce tampone boscate, siepi e filari già esistenti in azienda e a questo proposito vale la pena di sottolineare che i beneficiari dell'azione possono anche non essere imprenditori agricoli e ciò consente di allargare notevolmente le possibilità di intervento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                      | <b>azione G</b> , "Miglioramento ambientale del territorio rurale"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | La misura prevede il ritiro dei seminativi per scopi naturalistici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Misura 216 "Investimenti non produttivi" (vedi d.g.r. 7947/08 All.1) | <p>La Misura 216, si propone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• supportare gli investimenti aziendali non remunerativi necessari alla realizzazione degli obiettivi delle misure agro-ambientali;</li> <li>• valorizzare le funzioni ambientali e di pubblica utilità dei Siti Natura 2000 e delle aree protette attraverso il perseguimento dei seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• contribuire alla tutela dell'ambiente e al miglioramento del paesaggio;</li> <li>• tutelare la qualità delle risorse idriche superficiali e profonde;</li> <li>• conservare la biodiversità, tutelare e diffondere sistemi agro-silvo-forestali ad alto valore naturalistico.</li> </ul> </li> </ul> <p>Tale misura è strettamente connessa con la Misura 214 "pagamenti agroambientali", in particolare con le azioni F "Mantenimento di strutture vegetali lineari e fasce tampone boscate" e G "Miglioramento ambientale del territorio rurale".</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | Azione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Finalità per la rete ecologica e per la tutela ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                      | <p><b>azione A1,</b><br/>"Costituzione di siepi, filari e fasce tampone boscate"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>L'adozione di tale misura consente di incrementare la dotazione vegetazionale del territorio prevedendo la costituzione di siepi polispecifiche costituite da specie arboree e arbustive autoctone, di filari, mono o polispecifici, ai margini dei campi e della viabilità aziendale e di fasce tampone boscate, più ampie rispetto alle siepi, tra i campi coltivati e i corsi d'acqua.</p> <p>In particolari tali elementi ai fini delle reti ecologiche vengono così definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• siepe: struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, che può essere costituita con specie arbustive e/o arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona;</li> <li>• filare: formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto;</li> <li>• fascia tampone boscata: area tampone ad andamento lineare coperta da vegetazione arboreo arbustiva localizzata lungo scoline, fossi, rogge e canali di bonifica o altri corsi d'acqua che drenano acque dai campi coltivati, realizzata con specie appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti.</li> </ul> |
|                                                                      | <p><b>azione B.1,</b> "Recupero dei fontanili"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>L'azione prevede, ove necessario, il recupero ambientale e funzionale di fontanili, compresi gli interventi finalizzati a ripristinare o a incrementare la portata idrica prodotta, mediante interventi di manutenzione straordinaria sulla testa o sull'asta dei fontanili.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                      | <p><b>azione B.2,</b><br/>"Rinaturalizzazione di altri tipi di zone umide"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>L'azione è finalizzata alla realizzazione di zone umide d'interesse vegetazionale e faunistico su terreni agricoli. Questo intervento può comprendere la creazione o il miglioramento di siti adatti alla nidificazione degli uccelli.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Misura 221<br>"Imboschimento dei<br>terreni agricoli"                      | <p>La Misura 221 finanzia la costituzione di boschi permanenti e di impianti di arboricoltura da legno su terreni agricoli in Lombardia, con gli obiettivi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contribuire al miglioramento del paesaggio e della funzionalità degli ecosistemi attraverso la ricostituzione di reti ecologiche;</li> <li>• incentivare le produzioni legnose ecologicamente sostenibili;</li> <li>• contribuire alla protezione dell'ambiente e alla prevenzione delle avversità ambientali, con particolare attenzione alla attenuazione del cambiamento climatico.</li> </ul> <p>La misura propone pertanto di migliorare il paesaggio rurale attraverso la ricostituzione di reti ecologiche per la conservazione della biodiversità favorendo al contempo produzioni legnose ecologicamente sostenibili.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Misura 223<br>"Imboschimento di<br>superfici non agricole"                 | <p>La Misura 223 condivide i medesimi obiettivi con la Misura 221, aggiungendo anche quello dell'evitare l'abbandono e il degrado del territorio a seguito dell'abbandono colturale. Interventi ammissibili al finanziamento sono boschi permanenti a scopo ambientale, paesaggistico o protettivo, con durata dell'impegno di anni 15 ma con vincolo forestale permanente.</p> <p>Possono essere realizzati su terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• agricoli incolti di qualsiasi tipo, ossia terreni che sono stati coltivati a memoria d'uomo, ma non stabilmente coltivati (nemmeno a pioppeto o arboricoltura da legno) nell'annata agraria di presentazione della domanda o in quella precedente;</li> <li>• altri terreni non agricoli esclusivamente se coperti da cespuglieti ed altre formazioni costituite da specie esotiche.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Misura 311A "Diversificazione verso<br>attività non agricole: Agriturismo" | <p>La Misura 311A finanzia gli investimenti sulle strutture aziendali e per l'acquisto di attrezzature ai sensi della disciplina regionale sull'Agriturismo, con gli obiettivi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• favorire la diversificazione dell'attività agricola;</li> <li>• produrre beni e servizi non tradizionalmente agricoli;</li> <li>• incentivare la permanenza delle popolazioni rurali nelle aree più marginali e svantaggiate con la promozione di nuove opportunità occupazionali;</li> <li>• riconoscere all'azienda agricola ruoli in campo sociale ed educativo, ambientale, artigianale, commerciale, turistico ed energetico.</li> </ul> <p>Tali obiettivi devono essere intesi come concorrenti a quelli delle reti ecologiche.</p> <p>Tra le tipologie di intervento ammissibili a finanziamento, tendenzialmente concorrenti alle reti ecologiche sono da considerare gli interventi per la creazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree destinate alla divulgazione naturalistica;</li> <li>• aree verdi attrezzate che abbiano determinati requisiti strutturali;</li> <li>• percorsi ciclo-pedonali ed ippoturistici.</li> </ul> |

Per il quadro completo delle misure suggerite dal documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia, da potersi attuare anche sul territorio di Ciserano, si rimanda a quanto illustrato nello stesso al capitolo 6. *Reti ecologiche e governo del settore agro-forestale*.

All'entrata in vigore del Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020 (attualmente in fase di definizione) si potrà fare riferimento alle misure e azioni utili per la realizzazione delle reti ecologiche che verranno indicate dal nuovo Piano di Sviluppo.

Resta inteso che le misure suggerite dal Piano di Sviluppo Rurale possono attuarsi sul territorio comunale anche attraverso gli strumenti definiti al punto 4 *Strumenti per la realizzazione del progetto di rete ecologica comunale* del presente articolo o attraverso altre tipologie di finanziamento.

### ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA

Il disegno di REC individua quale area di possibile riqualificazione ecologica, il territorio dell'ambito estrattivo di ghiaia e sabbia presente nella porzione sud-occidentale del territorio comunale, nell'ottica di un suo recupero naturalistico, oltre che fruitivo, al termine dell'attività di coltivazione.

Pertanto, come previsto dal Piano Cave vigente, il recupero dell'area dovrà avvenire tenendo conto anche delle finalità ecologiche e naturalistiche che l'area dovrà svolgere all'interno della rete ecologica comunale. Un'ideale riqualificazione dell'area in termini ecologici e naturalistici potrà far sì che, al termine del recupero, l'area venga a costituire un nuovo ed importante nodo della rete ecologica comunale.

Come definito nel documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* predisposto dalla Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia "Le attività estrattive possono costituire sia un condizionamento negativo sia un'opportunità per le reti ecologiche. Il consumo di suoli e habitat preesistenti, i fattori di disturbo provocati dalle lavorazioni degli inerti e dal traffico prodotto nei cantieri e sulla viabilità esterna possono produrre impatti negativi sugli organismi viventi. Per contro attraverso un recupero naturalistico dei lotti di cava esauriti possono essere realizzati nuovi habitat in grado di ospitare una biodiversità di interesse per le reti ecologiche."

In quest'ottica, al fine di convertire l'ambito estrattivo in un'importante occasione per la rete ecologica comunale al termine dell'attività di coltivazione, l'area dell'ambito viene definito quale potenziale zona di riqualificazione ecologica per la REC, in cui si auspica un recupero a fini naturalistici dell'area, così come anche indicato dal PTCP, che definisce che "i criteri e le modalità di intervento in tali ambiti devono essere volti alla riqualificazione ambientale (art. 76 delle Nda)".

### VARCHI

#### Descrizione

Il disegno di Rete Ecologica Comunale recepisce a scala comunale un Varco da tenere individuato dalla RER, costituito dai territori agricoli situati tra l'ambito estrattivo (a ovest), il Parco Fopa Gera (a nord) e la centrale elettrica (a est), e i territori agricoli di Arcene (a sud).

Tale varco, appartenente anche ad un Nodo della REC, in quanto ricadente all'interno del territorio del PLIS della Geradadda, ha la finalità di garantire il mantenimento della continuità ambientale con direttrice nord-sud tra i territori di Ciserano e di Arcene.

#### Indirizzi e normative

Il disegno di Rete Ecologica Comunale prescrive per le aree del varco individuato il divieto:

- di nuova edificazione. E' inoltre auspicabile che, in caso di successive Varianti al Documento di Piano, non venga introdotta la possibilità edificatoria delle aree costituenti il varco;
- di rimuovere elementi di vegetazione arborea ed arbustiva preesistenti, se non debitamente motivata e autorizzata;
- di posizionare recinzioni non permeabili al passaggio della fauna lungo la direttrice di connettività;

e indica i seguenti indirizzi/azioni da perseguire ed attuare:

- evitare il denudamento prolungato del terreno;
- prevedere opere di mitigazione per ridurre l'impatto dei cavi elettrici aerei presenti nella porzione meridionale dell'area del varco;
- promuovere la rinaturalizzazione dei canali presenti;
- prevedere idonee fasce di mitigazione dell'ambito estrattivo e della centrale elettrica;
- favorire l'incremento della vegetazione arborea ed arbustiva dell'area, in particolare mediante la realizzazione di idonee fasce arboree-arbustive con orientamento nord-sud, al fine di incrementare la connettività ecologica tra i territori a nord e a sud del varco.