

COMUNE DI ORIO AL SERIO  
Provincia di Bergamo



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

**Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP**

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.R.S.1 - Norme Tecniche di Attuazione - Disposizioni comuni

2013

Adottato con delibera del C.C. n°29  
del 27 dicembre 2012

Il Sindaco  
Gianluigi Pievani

Approvato con delibera del C.C. n°18  
del 28 giugno 2013

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Lucia Caroli

Pubblicato sul B.U.R.L. n°

Il Segretario  
Dott. Saverio De Vuono

PROGETTISTI  
Arch. Nicola Cantarelli

COLLABORATORI  
Ing. Elisa Brolli  
Ing. Ilaria Fumagalli





# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DISPOSIZIONI COMUNI

### INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione.....	3
Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio .....	3
Art. 3 - Ambito di applicazione delle norme.....	3
Art. 4 - Efficacia delle norme.....	3
Art. 5 - Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata.....	3
Art. 6 - Distanze .....	4
Art. 7 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Art. 8 - Norma particolare per le riconversioni funzionali.....	11
Art. 9 - Opere di urbanizzazione .....	11
Art. 10 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto.....	12
Art. 11 - Destinazioni d'uso .....	15
Art. 12 - Modalità attuative .....	18
Art. 13 - Permesso di costruire convenzionato .....	20
Art. 14 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere .....	20
Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	20
Art. 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree.....	21
Art. 17 - Spazi pertinenziali a parcheggio .....	22
Art. 18 - Locali accessori o di pertinenza .....	23
Art. 19 - Aree di tutela e fasce di rispetto.....	24
Art. 20 - Perequazione e compensazione urbanistica.....	30
Art. 21 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali .....	32
Art. 22 - Norme speciali per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio.....	35

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Orio al Serio**

*P.R.S.1 - Norme tecniche di Attuazione – Disposizioni comuni*

Art. 23 - Norme geologiche .....	36
Art. 24 - Norme di polizia idraulica .....	39
Art. 25 - Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua	46
Art. 26 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica .....	47
Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon.....	47
Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT .....	47
Art. 29 - Atti e piani di settore.....	48
Art. 30 - Concorsi di progettazione .....	48
Art. 31 - Norme paesaggistiche .....	48
Art. 32 - Norma transitoria.....	49

## **Art. 1 - Campo di applicazione**

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nelle presenti Disposizioni Comuni in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

## **Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i., definisce l'assetto urbanistico del territorio comunale del Comune di Orio al Serio.
2. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

## **Art. 3 - Ambito di applicazione delle norme**

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.

## **Art. 4 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
  - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

## **Art. 5 - Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata**

1. Le previsioni contenute nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli atti di programmazione negoziata e nei permessi di costruire convenzionati approvati e nelle loro

varianti hanno carattere vincolante dopo la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

2. All'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, normati all'interno dell'allegato P.2.11, in attesa della stipula delle relative convenzioni urbanistiche, saranno ammessi sul patrimonio edilizio esistente, se non diversamente specificato dagli atti del P.G.T., unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non saranno ammesse nuove costruzioni o ulteriori ampliamenti difformi da quelli indicati in precedenza.
3. Sono esclusi dall'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
  - i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa diretta del Comune, anche su proposta di privati;
  - i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore;
  - gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune destinati a servizi religiosi che potranno essere realizzati solo a seguito di stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

## **Art. 6 - Distanze**

1. La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
2. La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.
3. **Distanza minima tra fabbricati (Df):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima di ml 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di trasformazione o di aree di completamento la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10. Nei nuclei di

antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse e costruzioni accessorie (lavanderie, ripostigli...) la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a ml 2,60.

- 4. Distanza minima dalle strade (Ds):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T, pari a: a) ml 5, per strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,5, per strade di larghezza da ml 7 a 15; c) ml 10, per strade di larghezza superiore a m 15. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente.
- Nei tessuti consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade pari a ml 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai ml 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.
- Le distanze minime previste per ciascun ambito, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del P.G.T., ovvero quelli stabiliti in sede di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di atto di programmazione negoziata, di permesso di costruire convenzionato o di progetto esecutivo di nuove strade.
- Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nelle tavole del Piano delle Regole- pari a ml 15.
- Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione prevalgono su quanto disposto dagli atti del P.G.T. ove comportino maggiore distanza dalle strade.

**5. Distanza minima dai confini di proprietà (Dc):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

c) ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 1,20 ml. dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,50 dallo stesso.

Le autorimesse interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per autorimesse interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1,20.

All'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), sono ammesse costruzioni interrato aventi una copertura il cui estradosso sia posto rispetto alla quota del piano naturale di campagna ad una quota minore a ml. 1,20 purché tali costruzioni siano destinate ad autorimesse.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

**6. Distanza minima dai corsi d'acqua:** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni di cui alla normativa vigente di settore, vale la disciplina prevista **dagli articoli 24 e 25** delle presenti Disposizioni Comuni.

## **Art. 7 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

1. Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.
2. **La superficie territoriale (St)** è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che



comprende le aree fondiariae e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

3. **La superficie fondiaria (Sf)** è la superficie destinata all'edificazione secondo gli atti del P.G.T. e secondo gli eventuali piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale o permessi di costruire convenzionati.
4. **La superficie coperta (Sc)** è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow windows, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i m 1,50; b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m, nonché da cabine elettriche. In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.
5. **La Superficie drenante (Sd)** è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo.
6. **La superficie lorda di pavimento (Slp)** è determinata utilizzando le disposizioni di cui appresso:
  - per i fabbricati ed i vani con destinazione prevalentemente residenziale, è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al lordo delle murature perimetrali ed al netto:
    - a) della superficie delle autorimesse interrato con altezza interna netta non superiore a ml. 3,50 e se l'estradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente ml. 1,20 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15). Della superficie dei seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna reale superiore a ml. 2,80, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;
    - b) superfici completamente interrate purché prive delle caratteristiche di abitabilità;
    - c) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, con esclusione però dei percorsi di accesso e delle rampe-costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici sono allocate nel sottosuolo del fabbricato principale oppure se realizzate in aderenza al fabbricato principale e con altezza interna non superiore, rispetto alla quota zero, a m 1,20;
    - d) delle superfici di pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati;

- e)** delle superfici di porticati e logge entro il limite del 30% della SIp ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
  - f)** delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;
  - g)** delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,00 considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;
  - h)** delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso);
  - i)** delle superfici occupate da vani scala e/o ascensore condominiali.
- per i fabbricati ed i vani con destinazione residenziale, non costituisce slp né volume virtuale (V), di cui al successivo comma7, la chiusura, ai fini della mitigazione acustica e del miglioramento del comfort interno, di logge, portici, balconi, terrazzi purché tali interventi siano realizzati nel rispetto delle distanze di cui all'art.6 delle presenti Disposizioni Comuni e con tamponamenti (verticali e di copertura) trasparenti e struttura in ferro, alluminio o legno e nel rispetto dei rapporti minimi aereoilluminanti prescritti per legge. Detti interventi si configurano come manutenzione straordinaria e le relative pratiche edilizie dovranno essere accompagnate da una relazione, a firma di tecnico competente, che certifichi il miglioramento del clima acustico.
  - per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione diversa da quella residenziale), è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:
    - a)** delle superfici dei volumi tecnici nonché da cabine elettriche;
    - b)** delle superfici a parcheggio pertinenziale di edifici o di unità immobiliari con vincolo di pertinenzialità;
    - c)** delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
    - d)** delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.I silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.
  - Per i fabbricati a destinazione prevalentemente commerciale, per superficie lorda di pavimento (SLP) si intende la somma delle superfici, al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), a destinazione commerciale e abitazioni di servizio, nonché delle superfici destinate ad altri usi connessi. La SLP è calcolata per la sola parte fuori terra. Non sono computati, come SLP, i piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito, autorimesse, impianti tecnologici, nonché gli spazi e percorsi esterni agli edifici e destinati alle uscite, rampe e scale di sicurezza.

- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (produttiva, artigianale, terziaria, agricola), la superficie lorda di pavimento di piani interrati e seminterrati, aventi i requisiti di agibilità e la cui funzione necessita di presenza anche temporanea di personale (spogliatoi, depositi, magazzini...), è convenzionalmente calcolata nel seguente modo:
  - o per le superfici totalmente interrate: il 30% della Slp effettiva entro terra;
  - o per le superfici seminterrate: il 50% della volumetria per la parte entro terra e l'80% della volumetria relativamente alla parte emergente fuoriterra rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15).

**7. Il volume virtuale (V)** è il prodotto della slp per il fattore moltiplicativo 3 (la cosiddetta "altezza virtuale"). L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare. Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio, esclusi i piani interrati e seminterrati con altezza interna inferiore a ml. 2,40. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e.i.

**8. Superficie di vendita (Sv):** per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, purché accessibili dalla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**9. L'altezza massima (Hmax) e quella media del fabbricato (Hm)** sono pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 15 (ove il pavimento finito del primo piano fuori terra sia posto ad una quota pari od inferiore a ml. 1,50 rispetto alla suddetta quota il pavimento di cui sopra è considerato quota zero) ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota dell'intradosso del solaio della copertura dell'ultimo piano calcolata nel suo punto più alto (Hmax) o nel suo punto medio (Hm);
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale (industriali, artigianali, commerciali, agricoli), l'altezza massima (Hmax) della costruzione è calcolata all'intradosso del solaio di copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica e gli eventuali parapetti o coronamenti che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 3,00 calcolati dall'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di coperture inclinate l'altezza massima (Hmax) è misurata all'imposta del solaio di copertura,

esclusivamente per falde con pendenza non superiore al 30%; con falde di pendenza superiore al 30%, l'altezza massima (Hmax) è misurata al colmo del solaio di copertura.

10. **L'indice di fabbricabilità territoriale (It)** esprime (in SIp) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in mq di SIp su mq di St. La SIp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la SIp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.
11. **L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)** esprime (in SIp) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in SIp) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.
12. **Il rapporto di copertura (Rc)** esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure -in caso di piano attuativo- alla superficie territoriale (St).
13. **Il rapporto di permeabilità (Rp)** esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato - la superficie territoriale (St).
14. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo ove diversamente specificato.
15. Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei piani attuativi, degli atti di programmazione negoziata e dei permessi di costruire convenzionati prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.
16. Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di P.G.T., un abitante è considerato pari a **120 mc** di volume ed a **40 mq** di SIp.

## Art. 8 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art.7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

## Art. 9 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art.44 della L.R. 12/05 e s.m.e.i.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - percorsi ciclo-pedonali.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art.44 della L.R. 12/05 e s.m.e.i.:
  - gli asili nido e scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - i presidi per la sicurezza pubblica;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - i centri sociali;
  - le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - i cimiteri.

## **Art. 10 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto**

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile (Rp) una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art.7. In tutte le aree a destinazione prevalentemente terziaria la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 20%, mentre per le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
3. Le superfici di cui al comma precedente non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
4. 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.
5. Nei casi di:
  - a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenzialii parametri di superficie scoperta e drenante di cui al comma 2 costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, ferma eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.
6. Le piante ad alto fusto esistenti, quali alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento salvo, previa autorizzazione comunale, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
  - di progetti di riqualificazione ambientale;
  - di progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
  - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo;  
Nel caso di nuova costruzione è ammesso l'abbattimento, previa autorizzazione comunale, solo nel caso in cui il lotto edificabile non consenta altrimenti l'edificazione e, comunque, previa presentazione di un progetto che preveda la ricollocazione, a titolo di compensazione,

della piantumazione stessa, anche su area esterna al lotto edificabile se richiesto dall'amministrazione comunale.

7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, pioppeti...);
  - gli orti botanici;
  - i vivai e simili.
8. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree carrabili che pedonali e ciclabili. Qualora la proprietà non provveda tempestivamente alla rimozione, interverrà l'Amministrazione Comunale ponendo le eventuali spese a carico della proprietà.
9. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
10. Le potature delle alberature deve essere eseguita, salvo rare eccezioni, durante il periodo di riposo vegetativo (autunno-inverno). È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edili, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi impropri.
11. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento con richiesta specifica degli alberi da abbattere. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso in cui il filare ricada in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, per poter effettuare l'estirpazione, è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduazione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
12. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.

- 13.** La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 14.** Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
- 15.** Negli ambiti produttivi i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi.
- 16.** I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade urbane dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino. I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- 17.** La vegetazione ripariale, quale complemento fondamentale dei corsi d'acqua, e le macchie di vegetazione, quali elementi di riferimento visuale nel paesaggio, di origine naturale o antropica costituiscono presenze di alto valore ambientale e paesistico.
- Sono vietati:
- il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione,
  - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa,
  - l'introduzione di essenze non autoctone,
  - l'incendio della vegetazione arborea,
  - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt. 5.00.
- Dovranno essere incentivati:
- il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali;
  - la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
- 18.** Parchi, giardini e broli costituiscono pertinenze verdi di ville e palazzi storici dei quali sono componente essenziale ed inscindibile, documenti e testimoni della storia e della cultura locale. Le essenze arbustive esistenti, per il tipo, spesso non autoctono, e per le dimensioni, costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio.



Deve essere posta particolare attenzione al mantenimento o al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.

Gli alberi esistenti potranno essere sostituiti solo per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica con altri di eguale essenza, previa autorizzazione comunale.

19. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004 e vincoli idrogeologici.

## **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali:
  - attività agricole (A);
  - attività industriali e artigianali (I);
  - attività commerciali (C);
  - attività terziarie (T);
  - residenza (R);
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico (SP);
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità (M).
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata dagli Uffici Comunali competenti con il criterio dell'analogia. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Attività agricole (A)**
  - Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola.
  - Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti.
  - Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%.

## **5. Attività industriali e artigianali (I)**

- Costruzioni e impianti finalizzati alla produzione di beni materiali e immateriali, (inclusi centri di ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, mense aziendali e spazi e/o strutture per attività ricreative aziendali);
- Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione (compresi uffici strettamente connessi alle attività);
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnico/agricola;
- Costruzioni per attività logistiche per il trasporto;
- Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 150 mq di slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

## **6. Attività commerciali (C)**

- Centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto) secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...) di merci ingombranti e a consegna differita così come definite dalla D.g.r. n.8/5054 del 4 luglio 2007;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
  - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
  - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
  - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività di autorimesse private, parcheggi a pagamento privati. Nel caso di attività di autorimesse a pagamento private, aventi capacità superiore ai 20 posti auto, al fine del solo calcolo degli oneri e della quota di dotazione compensativa, saranno conteggiate, oltre alla Slp calcolata come al precedente art.7, c.6, tutte le superfici coperte e scoperte dedicate al

parcamento, esclusi spazi di manovra e rampe di accesso. Tali superfici dovranno essere dimostrate analiticamente e graficamente negli elaborati allegati alle pratiche dei titoli edilizi.

- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

## **7. Attività terziarie (T)**

- Attività ricettive – pubblici esercizi (Tr): ristoranti, trattorie, bar...
- Attività ricettive – turistiche (Tt): alberghi/hotel, bed & breakfast, ostelli, campeggi, residenze turistico/alberghiere, attività agriturismo, motel,... così come definiti dalla L.R. n.15 del 16/07/2007
- Attività direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
- Centri di telefonia in sede fissa (Tf). Per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale
- Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti): servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

## **8. Residenze (R)**

- Residenze urbane permanenti
- Residenze urbane temporanee
- Collegi, convitti, case per studenti, pensionati.
- Residenze di servizio

## **9. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale di uso pubblico (SP)**

- Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari;
- Servizi per l'istruzione di base (SIb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- Servizi cimiteriali (Sci).
- Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.
- Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.
- Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

- Servizi ospedalieri (SH): ospedali, cliniche;
- Servizi per l'istruzione superiore (SIs): scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- Università e servizi universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- Attrezzature militari (SM): caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse.
- Impianti sportivi scoperti (PSP);
- Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP);
- Piazze e aree mercatali (Pz)
- Verde pubblico (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde pubblico ambientale;
- Servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

#### **10. Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)**

- Sedi stradali, percorsi ciclopedonali in sede propria, stazioni passeggeri e depositi del trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi in sede stradale).

#### **Art. 12 - Modalità attuative**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art.27 c.1 lettera f) della LR 12/2005;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato o rivestano carattere di pubblico interesse. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella

sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;

- nuova edificazione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o demolizione con ricostruzione per le seguenti soglie:
  - o Slp residenziale di progetto superiore a mq. 1.500;
  - o Slp terziaria di progetto superiore a mq 2.500 e per tutte attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - o Slp produttiva di progetto superiore a 5.000 mq;
  - o Slp mista di progetto superiore a 2.500 mq.
- interventi di demolizione con ricostruzione e ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative, quando l'intervento superi le soglie dimensionali di cui al precedente comma;
- ampliamento o nuovo insediamento, con o senza opere, di attività di autorimesse private, parcheggi a pagamento privati, così come definiti dall'art.11 c.6 delle presenti norme, aventi capacità superiore ai 20 posti auto;
- interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
5. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art.14 c. 12 della LR 12/2005.
6. Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando tutte le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR.
7. Gli interventi edilizi diretti per la nuova edificazione sono comunque consentiti solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche,

rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di ml 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico.

### **Art. 13 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato (**PdCc**) è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e dell'art. 10, comma 2, della L.R.12/05.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo, deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Consiglio Comunale.

### **Art. 14 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

1. Fino all'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per gli immobili esistenti all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione del Documento di Piano sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'**art.5, c.2** delle presenti norme.

### **Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia.
2. In applicazione dell'art.65, comma 1, LR 12/05 e s.m.e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m.e i., artt.63 e 64, gli ambiti di seguito elencati:
  - ambiti residenziali consolidati: classe 1;
  - comparti del PdR e del PdS sottoposti a normativa particolareggiata e specifica;
  - verde privato urbano;
  - ambiti di trasformazione disciplinati dalle norme del Documento di Piano.
3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) è disciplinato **dall'art.4** delle norme tecniche d'attuazione del PdR.
4. Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della slp complessiva, se è garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media

ponderale di 2,40 ml calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 ml per la relativa superficie.

5. Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi, tasche.
6. Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle norme del presente piano ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 4 del presente articolo, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita una tolleranza di + 1,00 ml, ad esclusione dei Naf per cui si rimanda alla specifica disciplina del Piano delle Regole, al fine di adeguare le caratteristiche del sottotetto previste al precedente comma 4; dovrà comunque essere rispettata la disciplina delle distanze di cui all'**art.6**.
7. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura, prevista dal successivo **art.17, c.4**, della SLP resa abitativa.

## **Art. 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree.**

1. I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
2. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.
3. I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

4. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
5. Gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente P.G.T., e relative aree di pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o dei servizi (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

### **Art. 17 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale sia richiesta una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del contesto o lotto. Negli interventi di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata. Negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia comportanti il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più unità immobiliari vanno reperiti spazi pertinenziali a parcheggio aggiuntivi corrispondenti alle nuove unità immobiliari realizzate, ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) in cui dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto. Per i Naf si rimanda alla specifica disciplina di cui all'**art.4** delle NTA del PdR.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella superficie netta di parcheggio o posto auto e di manovra, escluse rampe e tratti di viabilità di accesso. Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui



all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.

4. Dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto, comprensiva della quantità richiesta dall'art.2, c.2 della L. 122/1989 (non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume virtuale), come di seguito prescritto:

- Residenze:	30% della slp
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività ricettive e pubblici esercizi sino a 250 mq. di Slp, uffici sino a mq. 250 di Slp in edifici plurifunzionali:	30% della slp
- attività produttive:	10% della slp
- servizi con Slp sino a 400 mq:	30% della slp
- servizi con Slp maggiore di 400 mq:	50% della slp
- attività direzionali, ricettive e pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq:	50% della slp
5. Per le strutture destinate a servizi, in base alle procedure disciplinate **dall'art.3** del PdS, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici...) e alla specifica natura del servizio stesso.
6. La dotazione minima di posti per gli insediamenti di attività commerciali è disciplinata dal successivo **art.21** delle presenti norme.
7. Negli elaborati grafici del PdR, sono individuate con specifica simbologia le aree che sono destinate a parcheggio privato. Tali aree, confermate allo stato di fatto, sono inedificabili e non computabili ai fini dell'edificabilità del singolo ambito cui afferiscono; sulle stesse sono ammessi solo interventi finalizzati alla relativa funzionalità.

## Art. 18 - Locali accessori o di pertinenza

1. Per locali accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, box camper, ripostigli, depositi attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni dell'**art.7, c.6** delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole secondo quanto previsto dall'**art.6** delle presenti norme ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di

richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.

3. All'interno dei N.A.F, i volumi accessori o pertinenze devono essere realizzati in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento attraverso l'uso di sistemi costruttivi tradizionali (laterizio, manto in coppi, strutture in legno, ...) in analogia con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. La realizzazione di box auto all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) è ammessa solo nel caso sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi al piano terra dei fabbricati esistenti e previo parere della Commissione del Paesaggio.

### Art. 19 - Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Le tavole P.1b.3a e P.1b.3b individuano (anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto) le zone nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari ambiti, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.
2. Le **zone di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. All'interno degli elaborati R.1.1 e R.1.2a, b, c sono indicate le fasce di rispetto stradali delle infrastrutture principali; dette fasce sono individuate in accordo con quanto previsto dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada) agli artt. 26, 27 e 28 e, in ragione dello stesso, sono suscettibili di variazioni. Le **stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori**, da realizzarsi nelle aree individuate dagli atti del P.G.T. all'interno delle fasce di rispetto stradale, debbono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: Sf massima = mq 4.500; per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio, Rc = 25%, Hmax = 4,50 ml; per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra), Hmax da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a ml 6,00. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato, nonché della normativa regionale vigente in materia.  
Per le norme generali su tali impianti si rimanda al successivo **art.22**.

**3. Tutela linea tramviaria di previsione.** Ai sensi dell'art.81, c.4 del vigente PTCP della Provincia di Bergamo sono soggetti a tutela i tracciati metro-tramviari di prevista realizzazione delle seguenti tratte in sedime proprio:

- Bergamo – Albino;
- Bergamo S. Fermo – Bergamo S. Antonio;
- Bergamo Stazione FS – Nuovo ospedale (vd. Tavole P.1°.2° e P.1b.3a);

Relativamente a dette infrastrutture, la tutela concerne il corridoio previsto nella larghezza di ml. 20 (ml. 10 dall'asse del tracciato di Piano) per i tratti extraurbani e ml.10 (ml.5 dall'asse del tracciato di Piano) per i tratti urbani. Sono esclusi dal vincolo gli edifici eventualmente presenti all'interno del corridoio. Per tratti urbani ed extraurbani si intendono, rispettivamente, gli ambiti inclusi o esclusi dal limite del Centro Abitato, ai sensi del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada).

#### **4. Aree a rischio archeologico**

Nel territorio comunale di Orio al Serio si segnalano le seguenti aree a rischio archeologico:

- tracce della I centuriazione Romana
- resti di Tombe Romane (Località Predio Betosca e Località Podere Marelli) - non cartografabili;

Per tali zone i progetti comportanti scavi devono essere trasmessi all'ufficio della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e la programmazione di indagini archeologiche preliminari.

**5. Le aree di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltre che per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla SLP degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.28 della L.166/2002.

**6. Depuratori:** le distanze dagli impianti di depurazione esistenti, pari a m 100,00 dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione Interministeriale del 04.02.1977 per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nella tavola P.1b.3a.

**7. Reticolo idrico:** si rimanda ai successivi **articoli 24 e 25.**

**8.** Nelle aree interessate da **elettrodotti ad alta tensione** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del

15/11/2004 prot. DSA/2004/25291 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati. Tali fasce, indicative e di prima approssimazione, sono riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T. In sede di titolo abilitante a costruire, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto cartografato nelle tavole del presente Piano.

**9.** La realizzazione di nuovi **impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni** dovrà rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla L.R. 11/05/2001, n.11 e dal regolamento attuativo (Dgr 11/12/2001 n. VII/7351). L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici). Tali impianti sono ammessi esclusivamente su ambiti destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP), in quanto opere di interesse comune, così come disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi.

**10. Industria R.I.R.:** All'interno degli elaborati cartografici del P.G.T. (Tavola P.1b.3a – Vincoli) sono state riportate le seguenti fasce di rispetto:

- rischio: esplosione – 3a zona di danno
- rischio: diffusione tossica – 2a zona di danno

Per maggiori dettagli e per la disciplina specifica delle stesse zone si rimanda all'allegato 05 del P.G.T.: *"Elaborato tecnico RIR ai sensi del D.M. 9 maggio 2001, riferito alla presenza di impianti a rischio di incidente rilevante nel territorio del comune di Orio al Serio"*.

**11. Siti contaminati:**

Nell'elaborato cartografico P.1b.3a - tavola dei vincoli, così come segnalato dalla Provincia di Bergamo in sede di seconda conferenza di VAS, sono state evidenziate due zone sottoposte ad analisi specifiche dei terreni.

In particolare:

- Ex area Sacbo – Largo XXV Aprile (mappale 1374): effettuata "Analisi di Rischio sito-specifica", procedimento concluso con l'approvazione di tale analisi attraverso Determina Comunale n.363 del 26/09/2008. Qualora la configurazione del sito cambi nel tempo, si prescrive di effettuare nuovamente e valutare una nuova Analisi di Rischio sito-specifica.
- Industria Chimica Panzeri srl – Via Cavour, 18: effettuate verifiche sul terreno a seguito della dismissione di due serbatoi di gasolio interrati. Tali verifiche hanno evidenziato il rispetto dei limiti di cui alla Parte IV – Titolo V – Allegato 5 – Tabella 1 – Colonna B (uso commerciale e industriale) del D.Lgs. 152/2006 ed il supero della Colonna A (uso verde pubblico, privato e residenziale) del medesimo decreto, per il parametro zinco. Essendo l'area con destinazione urbanistica compatibile alla Colonna B, si prescrive la necessità di bonifica dello stesso terreno nel solo caso di una futura modifica della destinazione d'uso (compatibile con quanto disciplinato dalla Colonna A).

12. Nelle **zone di tutela aeroportuale**, dell'aeroporto di Orio al Serio pista principale 10/28 e 12/30, valgono le norme derivanti dal Piano di Rischio, così come di seguito riportate:

#### **ZONA A**

##### **Non sono ammesse:**

- nuove costruzioni edilizie con destinazione d'uso residenziale;
- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi, agriturismi, turismo rurale e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività amministrative, di Enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero;
- nuove opere e/o attività per attività agrituristiche e similari.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona A per ciascuna nuova edificazione o nuova attività sono:

##### **per le attività non-residenziali**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,5$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

##### **per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

#### **ZONA B**

##### **Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi, agriturismi, turismo rurale e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività

- amministrative, di Enti pubblici, di istruzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero;
- nuove opere e/o attività per attività agrituristiche e similari.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona B sono:

**per la residenza:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,75$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

**per le attività non-residenziali:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 1,00$  mq/mq. e con presenza di un numero limitato di persone.

**per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

## **ZONA C**

**Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività amministrative, di Enti pubblici, di istruzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);

- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona C sono:

**per la residenza:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,75$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

**per le attività non-residenziali:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 1,00$  mq/mq. e con presenza di un numero limitato di persone.

**per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

## **ZONA D**

**Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq.), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali, salvo quanto stabilito da precedenti atti stipulati con l'Amministrazione Pubblica;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso

come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero.

**13.** All'interno degli elaborati cartografici del P.G.T. (Tavola P.1b.3b – Vincoli Aeroportuali) è stata riportata la **zonizzazione acustica aeroportuale** e nello specifico:

- Zona A
- Zona B

Per maggiori dettagli e per la disciplina specifica di tali zone si rimanda alle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica Aeroportuale, che ai sensi dell'art.7 del Decreto del 31/10/1997, è vincolante rispetto alle destinazioni d'uso insediabili.

## **Art. 20 - Perequazione e compensazione urbanistica**

- 1.** I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale (St) di ciascun ambito di trasformazione (AT) disciplinato dal Documento di Piano ed a ciascuno dei compendi di immobili soggetti, a norma del Piano delle regole, a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi perimetri in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico), di realizzare tutte le relative opere necessarie all'urbanizzazione e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i permessi di costruire convenzionati, se relativi a terreni appartenenti a più proprietari, debbono essere corredati da specifica definizione analitica dei diritti edificatori spettanti a ciascun proprietario e, a fronte dei diritti stessi, delle prestazioni (dotazione di aree, la realizzazione di opere, pagamento di somme) dovute da ciascuno di essi, ferma restando la solidarietà tra i diversi proprietari.
- 2.** Negli ambiti e nei compendi di cui al precedente comma, la SLP dei fabbricati eventualmente esistenti viene portata in detrazione rispetto alla SLP complessiva spettante a ciascun ambito o compendio a meno che non sia prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SLP viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo o atto di programmazione negoziata.
- 3.** I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare), eventualmente, di attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture di viabilità individuate sulle tavole del Piano dei Servizi S.3 , non disciplinate da piani attuativi, da atti di programmazione negoziata o da permessi di costruire convenzionati e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, possono essere trasferiti nei seguenti ambiti:
  - ambiti di trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano;



- ambiti del tessuto urbano consolidato, inclusi i comparti sottoposti a normativa specifica, individuati dal Piano delle Regole ad esclusione di: Nuclei di Antica Formazione (naf), di cui all'**art.4** delle NTA del PdR, ambiti residenziali consolidati classe 1 (**art.7** delle NTA del PdR), verde privato urbano (**art.10** delle NTA del PdR), corpi idrici e relativi ambiti di tutela (**art.19** delle NTA del PdR);

applicando (sulla superficie ceduta gratuitamente) rispettivamente l'lt 0,30 mq/mq per i servizi pubblici e l'lt 0,10 mq/mq per le infrastrutture di viabilità, da considerarsi aggiuntivi rispetto alla capacità insediativa ammessa negli ambiti in cui possono essere realizzati. Tale incremento non potrà, comunque, superare le seguenti soglie:

- il 5% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti di trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano;
- il 10% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti o comparti del tessuto urbano consolidato individuati dal Piano delle Regole.

4. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati solo a seguito dell'atto di cessione gratuita delle aree per servizi pubblici o per infrastrutture di viabilità di cui al precedente comma 3. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, conformemente alla disciplina del PdS, il proprietario delle aree interessate può realizzare direttamente gli interventi per servizi pubblici o di interesse pubblico, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale per la gestione del servizio stesso.

5. I diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3-4, non potranno comunque eccedere gli obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo stabiliti dall'**art.3** DdP.

6. Nei soli ambiti residenziali consolidati (R), disciplinati agli **artt.6-11** del PdR, sono ammessi scambi volumetrici tra i singoli sottoambiti e nello specifico reciprocamente tra:

- Ambiti residenziali consolidati classe 1 (R1, **art.7** PdR)
- Ambiti residenziali consolidati classe 2 (R2, **art.8** PdR)
- Comparti residenziali soggetti a normativa specifica (R-S, **art.9** PdR)

ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione e purché la volumetria scambiata sia realizzata, sia nel caso di nuova costruzione che di ristrutturazione integrale, in modo tale da assicurare, per l'intero intervento, una copertura dei consumi termici, di energia elettrica e di raffrescamento, nonché di comfort acustico in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori dettati da dispositivi nazionali e regionali vigenti.

Tali trasferimenti o scambi volumetrici, da trascrivere sui registri immobiliari, sono da considerarsi aggiuntivi rispetto alla capacità insediativa ammessa negli ambiti residenziali in cui possono essere trasferiti e realizzati. Tale incremento non potrà, comunque, superare la soglia del 5% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti o comparti del tessuto residenziale consolidato individuati dal PdR.

7. I diritti edificatori di cui al precedente comma 6, non potranno comunque eccedere gli obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo stabiliti dall'**art.3** DdP.

8. I diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3-6, non sono tra loro cumulabili.

## Art. 21 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali

1. L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente articolo, in conformità alla legislazione ed alla regolamentazione nazionale e regionale vigenti.
2. Ai fini delle specifiche politiche commerciali, per i Nuclei di Antica Formazione, così come individuati dal presente P.G.T., si rimanda a quanto disciplinato dall'**art.4** del PdR.
3. Sono fatti salvi tutti i provvedimenti normativi e regolamentari vigenti, non in contrasto con il Piano di Governo del Territorio, coerenti con le normative di settore e con le finalità derivanti dalla tutela dell'interesse pubblico. Tali atti fanno parte integrante delle presenti Norme.
4. L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Nel commercio al dettaglio si distinguono le seguenti tipologie insediative:
  - esercizi di vicinato - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita (Sv);
  - medie strutture di vendita di tipo 1- esercizi con Sv. ricompresa tra mq. 151 e mq. 400;
  - medie strutture di vendita di tipo 2 - esercizi con Sv. ricompresa tra mq. 401 e mq. 1.500;
  - grandi strutture di vendita - più di 1.500 mq Sv;
  - grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria (art.4.2 della DGR n.8/5054 del 4/07/2007).
5. Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dalla legislazione regionale in materia (Dgr 8/5054 del 4/07/2007 e s.m.i.). Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti congiuntamente anche al dettaglio i beni indicati dalla legislazione regionale in materia (Dgr 8/5054 del 4/07/2007 e successive modifiche/integrazioni) e secondo le modalità previste dalla Dgr 8/8905 del 27/01/2009.
6. Si distinguono inoltre le seguenti categorie merceologiche:
  - alimentari;
  - non alimentari.
7. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare, qualora la superficie di vendita alimentare sia superiore al 25% di quella totale.
8. **Definizioni:**
  - Per destinazioni d'uso commerciali si intendono tutte le modalità di utilizzo di spazi per la vendita al dettaglio e all'ingrosso di merci, esercitata da qualunque tipo di operatore o impresa. Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività principale di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, locali di stoccaggio e lavorazione ecc, quando funzionalmente connessi all'attività principale.
  - Sono considerate destinazioni commerciali all'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività definite dall'art.4, c.1, lett.a) del D.lgs.

114/1998, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

- Sono considerate come destinazioni commerciali all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività principale di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, locali di stoccaggio e lavorazione ecc, quando funzionalmente connessi all'attività principale.
- Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, purché accessibili dalla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita deve essere analiticamente e graficamente dimostrata negli allegati delle pratiche edilizie a cui afferiscono.

#### **9. Ammissibilità degli esercizi**

- Negli ambiti disciplinati dal presente Piano in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio o un esercizio di vendita all'ingrosso perché la SLP di quest'ultimo sia contenuta entro i limiti dimensionali previsti per il dettaglio.
- Negli ambiti in cui sono ammesse solo le attività di commercio all'ingrosso è consentita la vendita al dettaglio, solo nel caso in cui sia esercitata congiuntamente e solo per quelle categorie merceologiche dove ciò è consentito ai sensi del punto 7.2 della Dgr del 4/7/2007 n. 8/5054.
- Dove sia ammessa una tipologia di dimensioni maggiori, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori.

#### **10. Mantenimento e ampliamento delle strutture esistenti:** in deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito il sub ingresso e l'insediamento di nuove attività commerciali in sostituzione di altre precedentemente in essere alla data di adozione del presente PGT, purché venga mantenuta la medesima tipologia commerciale. A tal fine non sono considerate commerciali le altre destinazioni terziarie diverse da quella commerciale.

In ogni ambito è possibile ampliare ciascuna struttura di vendita in essere alla data di adozione del presente PGT una sola volta e fino ad un massimo del 25% della Sv, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di SLP, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso andranno reperiti i parcheggi pertinenziali e di dotazione minima di servizi pubblici, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento in aggiunta.

#### **11. Parcheggi pertinenziali**

- È prescritto il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, comprensiva delle quantità minime richieste dalla L. 122/1989:
  - o esercizi di vicinato: 30% della SLP
  - o commercio all'ingrosso: 30% della SLP
  - o media struttura di vendita di tipo 1: 30% della SLP
  - o media struttura di vendita di tipo 2: 50% della SLP

- o grande struttura di vendita: 50% della SLP interamente aperti al pubblico
- Fermo restando quanto previsto dalle norme generali, le pertinenze a parcheggio vanno reperite nei seguenti casi:
  - o per gli esercizi di vicinato al dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione o ampliamento;
  - o per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di SLP, per cambi di destinazione da residenza, da industria, da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione, nonché per le medie superfici di vendita di tipo 2, per il passaggio da non alimentare ad alimentare.
- Per gli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf), dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto storico.

## **12. Servizi pubblici (SP)**

- Nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata e permessi di costruire convenzionati, sono richiesti le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale da cedere gratuitamente al comune o asservire gratuitamente all'uso pubblico:
  - o esercizi di vicinato: 30 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 40 mq di SLP (120 mc) di cui la metà a parcheggio; di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o commercio all'ingrosso: 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o media struttura di vendita: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o grande struttura di vendita: 200% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio.

## **13. Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio**

- I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già a destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono assoggettati alla vigente normativa in materia ed al procedimento dello Sportello Unico (SUAP).
- Non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
- Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui al paragrafo 2, comma 5 della dgr 8/5054 del 4/07/2007 e s.m.i. (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre, all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita, dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma.
- In caso l'intestatario dell'attività commerciale sia diverso dal proprietario degli immobili, la dichiarazione dovrà essere controfirmata anche da quest'ultimo e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

## **14. Modifiche di settore merceologico**

- L'eventuale trasformazione di un'attività commerciale da alimentare a non alimentare è sempre ammessa e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di dotazione

minima di servizi pubblici (SP).

- La trasformazione di un'attività da non alimentare ad alimentare, è ammessa solo negli ambiti in cui tale tipologia sia consentita, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di dotazione minima di SP richiesti dalle nuove attività da insediare e dalla relativa tipologia di appartenenza, e previa specifica valutazione, da parte dell'Ufficio Comunale competente, della viabilità di accesso e di uscita.
- In caso sia constatata la necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'insediamento della nuova attività di tipologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari.
- Il passaggio da struttura di dettaglio ad attività commerciale all'ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali aggiuntive.

#### **15. Norma transitoria:**

In ottemperanza al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Bergamo, fino all'approvazione di uno Studio del Commercio complessivo e di livello sovracomunale per il territorio di Orio al Serio, conforme alle disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n.VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale n.128 del 29/10/2007, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n.VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n.8/5913 DEL 21/11/2007, n.8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008, per gli insediamenti e le attività commerciali valgono le seguenti prescrizioni:

- è escluso l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- sono ammessi solo ed esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq di Superficie di Vendita (SV);
- sono confermate le medie e le grandi strutture di vendita già esistenti;
- qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

### **Art. 22 - Norme speciali per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio**

1. La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti ed attività di autolavaggio è disciplinata dalle norme dei singoli ambiti. Gli interventi per impianti nuovi nelle fasce di rispetto stradale si rimanda all'**art.18, c.2** delle presenti Disposizioni Comuni. Si applicano le seguenti disposizioni regionali in materia: DCR 22/05/2009 n.VIII/834; DGR 11/06/2009 n. VIII/9590; L.R. 02/02/2010 n. 6.
2. Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio,

officine e stazioni per il lavaggio. Per ogni impianto è obbligatoria la previsione di attrezzature per la ricarica delle batterie di veicoli elettrici.

3. I nuovi impianti dovranno essere assentiti esclusivamente con procedura di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi del DPR 160/2010, con relativo atto unilaterale d'obbligo che ne definisca tempi, obblighi e modalità attuative.

## Art. 23 - Norme geologiche

1. **Indirizzi generali.** Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme di carattere generale:
  - Lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 159 e successive modifiche ed integrazioni e dei regolamenti regionali n° 3 e n° 4 del 24 marzo 2006. In particolare per scarichi idrici sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo di acque meteoriche, il progetto della rete fognaria dovrà essere corredato da una relazione geologica firmata da un geologo abilitato, all'interno della quale venga valutata la permeabilità del terreno in cui avviene lo scarico e venga effettuato il dimensionamento dei manufatti per lo smaltimento dei reflui liquidi. Sono fatte salve le competenze di enti sovracomunali in materia di scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo
  - Tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.
  - Gli scarichi nei corsi d'acqua costituenti il reticolo idrico minore di competenza comunale devono ottenere il nulla-osta idraulico da parte del Comune. L'ottenimento di tale nulla-osta è subordinato alla presentazione di una relazione idraulica firmata da un tecnico abilitato che dimostri la compatibilità della portata dello scarico idrico con la capacità idraulica del corso d'acqua. Sono fatte salve le competenze di enti titolari di rogge diversi dal Comune di Orio al Serio.
  - Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3, 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.
  - Dal punto vista sismico, le aree del territorio comunale di Orio al Serio non hanno evidenziato valori del fattore di amplificazione (Fa) superiori ai valori Fa di soglia comunali stabiliti dallo "Studio-Pilota" redatto dal Politecnico di Milano; pertanto in fase di progettazione possono essere utilizzati gli spettri di risposta elastici previsti dal D.M. 14 gennaio 2008.

## **2. Prescrizioni.**

### **2.1 - Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

- Rientrano in tale classe le aree del territorio comunale di Orio al Serio, interessate dalla presenza, negli strati superficiali, di terreni sciolti che presentano caratteristiche geotecniche da discrete a buone.
- In tali zone qualsiasi intervento edilizio in conformità con la normativa urbanistica è in genere ammesso, nel rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole del PGT; la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione geologica che attesti l'assenza di acqua nel sottosuolo o in superficie, nonché in caso di presenza, tutti gli accorgimenti tecnici che verranno messi in opera al fine di evitare venute d'acqua all'interno dei fabbricati in corrispondenza di piani interrati o pianterreni.
- La relazione geologica dovrà avere anche contenuti geotecnici, con indicazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni derivanti da prove in sito stabilite dai tecnici progettisti di concerto con un geologo abilitato.
- Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo.
- A salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura.
- Le stesse prescrizioni si applicano per i piani urbanistici attuativi dello strumento urbanistico, anche in variante mediante gli strumenti concessi dalla legge.
- Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2 tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **2.2 - Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

- Sono individuate in tali classe le aree limitrofe al percorso del cavo e scolmatore del torrente Morla, le quali sono state interessate da scavi e successivi riporti che possono aver pregiudicato le caratteristiche tecniche originarie dei terreni.
- Eventuali progetti di opere o costruzioni ammissibili in tali aree dovranno essere corredate da relazione geologica e geotecnica, supportata dall'esecuzione di specifiche indagini in sito (preferibilmente sondaggi geognostici spinti a idonea profondità in ordine alla necessità di calcolare i cedimenti ammissibili).
- I contenuti delle relazione dovranno evidenziare accuratamente:
  - a) la capacità portante dei terreni;
  - b) i cedimenti massimi ammissibili;
  - c) la stabilità dei fronti di scavo;
  - d) la permeabilità dei terreni sede di scarichi di acque meteoriche.
- Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2 tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **2.3 - Classe di fattibilità 4 – Fattibilità con gravi limitazioni per problematiche idrauliche**

- In classe 4 sono state inserite le aree situate all'interno delle fasce di rispetto di ampiezza pari a 5 o 10 metri da entrambe le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore e principale.
- Tali aree sono inserite in classe di fattibilità 4 a causa della presenza del vincolo previsto dall'articolo 96 del Testo Unico sulle Opere Idrauliche – Regio Decreto 25 luglio 1904 n° 523. Si riporta il testo completo dell'articolo 96, evidenziando il vincolo di inedificabilità di cui al comma f:
- Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:
  - a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
  - b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
  - d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
  - e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
  - f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
  - g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
  - h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
  - i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
  - j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che



- dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
  - l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
  - m) Lo stabilimento di molini natanti.
- I progetti delle opere di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua dovranno essere corredati da relazione geotecnica e idraulica che attesti la compatibilità delle opere con il regime idraulico del corso d'acqua nonché l'idoneità dei terreni di fondazione a supportare le opere senza innescare meccanismi di cedimento con conseguente instabilità.
  - Per il reticolo idrografico minore sono fatte salve le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica appositamente approvato dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 24 - Norme di polizia idraulica**

### **1. Attività vietate**

Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai canali consorziali ed alle altre opere di bonifica o pertinenti la bonifica:

- a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali (si precisa che la fascia di rispetto di 5 metri indicata nei punti 2) e 3) di pagina 8 della relazione tecnica riguarda i corsi d'acqua non demaniali. Infatti per i corsi d'acqua demaniali la fascia di rispetto si imposta a 10 metri. Eventuale deroga per la riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto potrà essere acconsentita previo studio di verifica idraulico con tempo di ritorno  $T=200$  m da trasmettere alla Sede Territoriale di Bergamo (S.T.E.R.) per l'approvazione);
- b) la messa a dimora di alberature quali siepi o filari, lo scavo di fossi e canali nonché il movimento di terreno negli alvei, nelle scarpate, nelle sommità arginali e nelle zone di rispetto dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, per una distanza di almeno metri 4, salvo deroghe motivate per interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale realizzati dal consorzio competente;
- c) qualunque occupazione o riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- d) qualunque scarico di acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti da aree esterne o suscettibili di inquinamento;
- e) qualunque apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua o impaludamenti di terreni o in qualunque modo alterare il regime idraulico della bonifica stessa;
- f) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, opere di difesa e loro

accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua;

- g) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica o di irrigazione col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o sostanze che possano comunque dar luogo a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
- h) qualunque deposito di terre o di altro materiale di risulta a distanza inferiore di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua, che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate ad ingombrarli;
- i) qualunque ingombro o deposito di materiale come sopra definito, sul piano viabile delle strade di servizio e loro pertinenze;
- j) qualunque interruzione o impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali;
- k) la copertura di corsi idrici, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

## **2. Attività soggette a concessione o autorizzazione**

**a)** Sono soggetti a provvedimenti di assenso oneroso, rilasciati dal consorzio di bonifica competente, nella forma della concessione o dell'autorizzazione, le seguenti opere e interventi, collegati al reticolo idrico di bonifica:

- variazione o alterazione di canali, argini, manufatti e qualunque altra opera consorziale;
- costruzione di ponti, passerelle, chiaviche, botti, sifoni, travate, acquedotti, metanodotti ed altri manufatti, attraverso o nei canali e strade di bonifica, nonché le loro demolizioni e ricostruzioni sulle pertinenze consorziali;
- derivazioni o prelievi di acqua dai canali consorziali, per usi diversi da quello agricolo;
- immissione nei canali consorziali di acque con mezzi artificiali, o comunque scarico di acque di rifiuto di opifici industriali e simili;
- costruzione di rampe di ascesa ai corpi arginali, nonché carreggiate o sentieri sulle scarpate degli argini;
- transito sulle sommità arginali e sulle banchine dei canali consorziali con veicoli di ogni tipo;
- estrazione di terra, sabbia o altre materie dagli alvei dei canali consorziali;
- realizzazione di recinzioni a carattere amovibile, da intendersi per tali, esclusivamente, recinzioni a "maglia sciolta" con pali di sostegno semplicemente infissi nel terreno senza opere murarie e con l'impegno scritto a rimuoverle su semplice richiesta del consorzio a cura e spese di chi inoltra l'istanza, a distanza non inferiore a metri 4 dal ciglio o dall'unghia esterna arginale, lasciando la fascia libera e sgombra da qualsiasi impedimento; tale possibilità autorizzatoria è estesa a pali, aventi la stessa caratteristica d'amovibilità, costituenti testata di serra mobile;
- il taglio e lo sfalcio delle erbe nascenti sulle pertinenze consorziali;
- la temporanea utilizzazione colturale di terreni di proprietà del consorzio.

- b) La tombinatura solo qualora sia imposta da ragioni di pubblica incolumità ed a opera esclusiva dell'Amministrazione pubblica.
- c) L'immissione nei canali consorziali di acque provenienti da fognature o stabilimenti industriali non può essere assentita se non sono state preventivamente ottenute dai richiedenti le autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente in materia di tutela delle acque, e se non sono state adottate tutte le misure atte a determinare la decantazione e la depurazione delle acque anzidette.

### **3. Modalità e procedure per il rilascio dei provvedimenti di assenso**

- a) Il consorzio di bonifica, entro 60 giorni dalla ricezione della domanda, previo esame dei dati, delle indicazioni in essa contenute e delle risultanze dei sopralluoghi, conclude il procedimento con un provvedimento motivato.
- b) Le ulteriori modalità e le procedure di rilascio degli atti di assenso sono stabilite nel regolamento di cui all'art. 15.

### **4. Contemporanea presentazione di domanda**

- a) I provvedimenti di assenso relativi ad aree del demanio idrico di bonifica sono rilasciati, con preferenza rispetto ai privati, ad enti locali, enti pubblici, comitati, associazioni, per finalità di tutela ambientale e per la realizzazione di interventi di recupero o valorizzazione finalizzati anche alla fruizione pubblica.
- b) Nell'eventualità di domande di permesso presentate contemporaneamente da due o più ditte per lo stesso oggetto può essere considerato titolo preferenziale l'essere proprietario del terreno frontista all'opera di bonifica interessata al rilascio del permesso.

### **5. Obblighi relativi al rilascio dei provvedimenti di assenso**

- a) Tutte le spese d'istruttoria inerenti e conseguenti al rilascio del provvedimento d'assenso sono a carico del richiedente e sono determinate dal consorzio di bonifica.
- b) Il richiedente è tenuto al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della regolare esecuzione dei lavori e degli eventuali danni arrecati al patrimonio del consorzio. Tale deposito, che potrà essere sostituito anche da idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, dovrà rimanere versato per tutta la durata di esecuzione dei lavori.
- c) L'efficacia del provvedimento di assenso è subordinata al versamento da parte del richiedente di un canone annuo. Il canone non è dovuto in caso di opere insistenti su canali di proprietà privata non consortile.
- d) La Giunta regionale stabilisce i criteri per la determinazione del canone annuo, il cui importo sarà periodicamente aggiornato con riferimento all'indice ISTAT. In caso di versamento di tutti i canoni in un'unica soluzione non si procederà all'aggiornamento.
- e) Il canone è dovuto:
  - per il primo anno, in ragione dei dodicesimi residui al momento del rilascio del provvedimento d'assenso;
  - in caso di rinuncia, ove la stessa non pervenga al consorzio entro la scadenza dell'anno solare precedente, per l'intero anno in corso, fatti salvi casi di forza maggiore da valutarsi a insindacabile giudizio del consorzio.

- f) I consorzi di bonifica destinano i proventi derivanti dal rilascio degli atti d'assenso per la realizzazione delle opere idrauliche realizzate sul reticolo di bonifica.
- g) Tutti i lavori devono essere eseguiti a cura e spese del richiedente, il quale è il solo responsabile, agli effetti di legge, della buona esecuzione dei lavori stessi e di ogni altra opera accessoria. Qualora il titolare del provvedimento d'assenso non si attenga alle modalità previste nell'esecuzione dei lavori, il consorzio provvede d'ufficio all'esecuzione degli interventi secondo le modalità previste, addebitando le relative spese al titolare del provvedimento d'assenso.
- h) In caso di inadempienza relativa agli obblighi derivanti dal provvedimento d'assenso, il consorzio pronuncia la decadenza del provvedimento, fatta salva ogni azione da parte del consorzio per quanto eventualmente dovuto dal richiedente, a qualsiasi titolo, in dipendenza dal provvedimento e dalle inadempienze riscontrate.
- i) Il richiedente ha l'obbligo di:
  - comunicare al consorzio l'inizio e la fine dei lavori;
  - concordare preventivamente con l'ufficio tecnico del consorzio i lavori ed eseguirli in conformità agli elaborati tecnici approvati dal consorzio;
  - concordare eventuali varianti ai lavori con il consorzio;
  - osservare tutte le prescrizioni tecniche particolari fissate dal consorzio.
- j) È vietata ogni forma di cessione, anche parziale, a qualsiasi titolo, dell'uso e del godimento dei provvedimenti di assenso rilasciati.
- k) La inosservanza di una qualsiasi delle condizioni indicate nel provvedimento d'assenso comporta decadenza del provvedimento e la perdita del deposito cauzionale.
- l) Ai dipendenti ed agli incaricati del consorzio deve, in qualunque momento, essere consentito e reso possibile l'accesso, anche con mezzi meccanici, alle proprietà private interessate alle opere ed ai lavori oggetto del provvedimento d'assenso affinché possano effettuare ogni accertamento ed intervento ritenuti necessari.
- m) Il rilascio del provvedimento d'assenso non deve pregiudicare gli eventuali diritti di terzi.
- n) Il titolare del provvedimento di assenso, sia nell'eseguire l'opera, sia nel compiere operazioni ad essa comunque connesse, non deve arrecare danni ai beni od alle pertinenze demaniali o consorziali. In caso contrario, è tenuto ad eseguire, a proprie spese e nel termine stabilito, tutti i lavori che il consorzio ritenga di dovergli imporre a riparazione dei danni suddetti.

## **6. Durata, revoca e decadenza**

- a) La concessione è rilasciata per una durata non superiore a 19 anni ed è rinnovabile. Le concessioni per interventi di pubblica utilità hanno durata pari a nove anni e sono rinnovabili.
- b) La durata dell'autorizzazione è funzionale allo svolgimento delle azioni autorizzate, ma non può essere superiore in ogni caso a diciannove anni.
- c) I provvedimenti di assenso nella forma delle concessioni e autorizzazioni hanno termine per:
  - scadenza del periodo indicato nel provvedimento;
  - pronuncia di decadenza o revoca da parte del consorzio;

- rinuncia da parte del richiedente.
- d)** Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento di assenso può essere revocato dal consorzio. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, il consorzio non ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo.
- e)** La pronuncia di decadenza si verifica nei seguenti casi:
  - per la mancata esecuzione dei lavori nei termini indicati, salvo proroghe concesse;
  - per mutamento nella destinazione delle attività ivi previste;
  - per omesso pagamento di una rata del canone;
  - per abusiva sostituzione di altri nel godimento del provvedimento di assenso;
  - per inosservanza degli obblighi derivanti dal provvedimento di assenso o imposti da norme e regolamenti.
- f)** Nei casi di revoca e di decadenza del provvedimento di assenso o di rinuncia, il richiedente ha l'obbligo di sgomberare a sua cura e spese i beni presenti nella struttura ed in caso di inottemperanza provvede il consorzio in danno dell'intimato, salvo rivalsa sulla cauzione versata.

## **7. Costituzione di servitù di passaggio**

- a)** Il consorzio ha la facoltà di costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi su una fascia minima di ml. 5,00 a lato del corso d'acqua, anche con mezzi meccanici cingolati, per l' esercizio delle attività di bonifica ed irrigazione, compreso il deposito dei materiali derivati da dette operazioni.

## **8. Esigenze idrauliche**

- a)** Il consorzio ha la facoltà di imporre al titolare del provvedimento d'assenso nuove condizioni durante il corso dello stesso, nonché ha facoltà, in dipendenza di esigenze idrauliche sopravvenute o della esecuzione di lavori consorziali, di far demolire o di far modificare, a spese del titolare del provvedimento d'assenso, l'opera oggetto dello stesso senza che ciò comporti, per il consorzio, obbligo di ripristinare, ne totalmente, ne parzialmente, l'opera demolita o modificata e di corrispondere indennizzi o compensi.

## **9. Interventi ammissibili con procedure d'urgenza**

- a)** È consentita l'effettuazione con procedura d'urgenza di tutte quelle attività che rivestano tale carattere ai fini della tutela dell'incolumità pubblica e della sicurezza delle opere pubbliche.
- b)** La valutazione delle condizioni di urgenza è fatta dalla Regione che, previa richiesta, rilascia un provvedimento provvisorio.
- c)** Il soggetto attuatore deve comunque richiedere il rilascio del provvedimento di assenso entro 60 giorni dall'avvio dei lavori.
- d)** Gli interventi realizzati dalle strutture regionali competenti in materia di sistemazioni idrauliche non necessitano delle preventive autorizzazioni di cui ai commi 2 e 3.

- e) Non sono soggette al pagamento di alcun canone le occupazioni di aree demaniali per la realizzazione di opere destinate alla funzione di difesa degli abitati e delle infrastrutture dalle piene e da altri rischi idrogeologici, eseguite direttamente dall'autorità idraulica o su sua prescrizione.

#### **10. Obblighi dei frontisti**

- a) I frontisti sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua in modo da evitare ogni danno agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo pregiudicare il buon regime del corso d'acqua, nonché creare pericolo per la pubblica incolumità.
- b) Il frontista ha l'obbligo di informare tempestivamente l'autorità di polizia idraulica competente di ogni circostanza di origine naturale e antropica che potrebbe causare i pericoli di cui al comma 1.
- c) I frontisti sono responsabili per i danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare dalla mancata ottemperanza degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

#### **11. Obblighi dei privati**

- a) Sono obblighi dei privati:

- tener sempre bene spurgati i fossi che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nei collettori della bonifica;
- aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque, che si raccolgono sui terreni medesimi;
- mantenere pulite ed efficienti le chiaviche e le paratoie nonché la rete dei fossi dalle erbe infestanti che rendono difficoltoso il normale deflusso delle acque;
- lasciar libera lungo i canali di scolo non muniti d'argini una zona della larghezza da uno a due metri in ogni lato, secondo l'importanza del corso d'acqua, per deposito delle materie provenienti dagli espurghi ed altri lavori di manutenzione;
- rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami dalle loro piantagioni laterali ai canali ed alle strade della bonifica, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, cadessero nei corsi d' acqua o sul piano viabile delle dette strade;
- tagliare i rami delle piante o delle siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d' acqua o sulle strade medesime, che producessero difficoltà al servizio od ingombro al transito;
- mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d' arte d' uso particolare e privato di uno o più utilizzatori;
- lasciare agli operatori del consorzio di bonifica e ai loro mezzi libero passaggio sulle sponde dei fossi e canali.

- b) Il regolamento dei consorzi di bonifica di cui all' art. 15 può prevedere a carico dei privati ulteriori integrazioni alle indicazioni di cui al comma 1.

- c) Il proprietario del fondo non più agricolo per mutata destinazione, resta obbligato a mantenere la servitù di dare passaggio alle acque di scolo e di irrigazione a favore dei terreni a valle.

## **12. Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguiti, solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

- a. la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro, risanamento conservativo senza aumenti di superficie calpestabile esterna e volume;
- c. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- e. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la Normativa di tutela;
- f. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la dinamica dei corsi d'acqua ed eventuali situazioni di dissesto;
- g. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
- h. l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni;
- i. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 38 del D.L. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Tutela del Reticolo Idrico Minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa: tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità dell'intervento valicato dall'autorità competente; alla data di scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- k. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa qualora esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale;

- l. l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- m. il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla normativa vigente.

## **Art. 25 - Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguiti, solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:
  - a. la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
  - b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro, risanamento conservativo senza aumenti di superficie calpestabile esterna e volume;
  - c. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - d. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - e. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la Normativa di tutela;
  - f. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la dinamica dei corsi d'acqua ed eventuali situazioni di dissesto;
  - g. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
  - h. l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni;
  - i. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 38 del D.L. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
  - j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Tutela del Reticolo Idrico Minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa: tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità dell'intervento valicato dall'autorità competente; alla data di scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
  - k. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa qualora esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale;



- l. l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- m. il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla normativa vigente.

## **Art. 26 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica**

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione o sostituzione edilizia da attività produttiva ad altra destinazione o funzione (residenza, SP...) devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia, ai sensi della vigente normativa in materia cui si rimanda integralmente, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". In tal caso, la convenzione urbanistica o l'atto unilaterale d'obbligo disciplinerà le modalità atte a garantire la completa bonifica dell'area.

## **Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon**

1. Ai sensi della Ddg. 12678 del 21/12/2011 "*Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al gas radon in ambiti indoor*" della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive per gli edifici permanenti e di nuova costruzione l'adozione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon, come, a titolo esemplificativo, la posa di una membrana impermeabile al medesimo gas.

## **Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT**

1. L'utilizzazione di aree ed immobili che risultino in atto alla data di adozione del piano del governo del territorio e che sia in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.
2. Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.,

possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del P.G.T.. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.).

## **Art. 29 - Atti e piani di settore**

1. Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), il Reticolo Idrico Minore e Principale, il Piano di zonizzazione elettromagnetica e relativo Regolamento Attuativo, il Piano di Rischio Aeroportuale, il Piano per la protezione da impianti a rischio di incidente rilevante (RIR, DM 9/05/2001) costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del P.G.T. sono regolati dalla legge.

## **Art. 30 - Concorsi di progettazione**

1. Nell'ambito dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, per nuovi edifici o progetti di trasformazione e riqualificazione urbana particolarmente rilevanti, l'amministrazione comunale potrà richiedere ai promotori l'attivazione di procedure concorsuali di progettazione urbanistica o architettonica.

## **Art. 31 - Norme paesaggistiche**

1. I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione (AT) deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

2. Ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, disciplinato dal PdR o dal PdS, che incide sull'aspetto esteriore dei luoghi e ricadente in classe di sensibilità paesistica elevata (classi 4° e 5°), di cui alla tavola P.2.6, e tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano dovranno essere sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio e ad un approfondimento di carattere paesistico. Tale studio di dettaglio paesistico dovrà essere sviluppato sotto il profilo dell'adeguato inserimento degli interventi nel contesto (foto inserimenti ante e post operam) e secondo i criteri regionali contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" vigenti, approvati con DGR n.7/11045 del 8/11/2002.
3. Per gli indirizzi generali di tutela si rimanda all'elaborato **P.2.7** del presente piano.

### **Art. 32 - Norma transitoria**

1. Agli interventi già assentiti, alla data di adozione del presente P.G.T., con permesso di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del P.G.T. stesso si applicano le disposizioni di cui all'art.15, ultimo comma del DPR 380/2001.
2. Sono fatti salvi i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i permessi di costruire convenzionati già adottati o con convenzione urbanistica approvata, per i soli permessi di costruire convenzionati, alla data di adozione del presente P.G.T., purché le relative convenzioni urbanistiche vengano stipulate entro sei mesi dall'entrata in vigore definitiva del P.G.T.



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DISPOSIZIONI COMUNI

### INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione.....	3
Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio .....	3
Art. 3 - Ambito di applicazione delle norme.....	3
Art. 4 - Efficacia delle norme.....	3
Art. 5 - Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata.....	3
Art. 6 - Distanze .....	4
Art. 7 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Art. 8 - Norma particolare per le riconversioni funzionali.....	11
Art. 9 - Opere di urbanizzazione .....	11
Art. 10 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto.....	12
Art. 11 - Destinazioni d'uso .....	15
Art. 12 - Modalità attuative .....	18
Art. 13 - Permesso di costruire convenzionato .....	20
Art. 14 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere .....	20
Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	20
Art. 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree.....	21
Art. 17 - Spazi pertinenziali a parcheggio .....	22
Art. 18 - Locali accessori o di pertinenza .....	23
Art. 19 - Aree di tutela e fasce di rispetto.....	24
Art. 20 - Perequazione e compensazione urbanistica.....	30
Art. 21 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali .....	32
Art. 22 - Norme speciali per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio.....	35

**Piano di Governo del Territorio del Comune di Orio al Serio**

*P.R.S.1 - Norme tecniche di Attuazione – Disposizioni comuni*

Art. 23 - Norme geologiche .....	36
Art. 24 - Norme di polizia idraulica .....	39
Art. 25 - Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua	46
Art. 26 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica .....	47
Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon.....	47
Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT .....	47
Art. 29 - Atti e piani di settore.....	48
Art. 30 - Concorsi di progettazione .....	48
Art. 31 - Norme paesaggistiche .....	48
Art. 32 - Norma transitoria.....	49

## **Art. 1 - Campo di applicazione**

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nelle presenti Disposizioni Comuni in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

## **Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i., definisce l'assetto urbanistico del territorio comunale del Comune di Orio al Serio.
2. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

## **Art. 3 - Ambito di applicazione delle norme**

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.

## **Art. 4 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
  - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

## **Art. 5 - Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata**

1. Le previsioni contenute nei piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli atti di programmazione negoziata e nei permessi di costruire convenzionati approvati e nelle loro

varianti hanno carattere vincolante dopo la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

2. All'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, normati all'interno dell'allegato P.2.11, in attesa della stipula delle relative convenzioni urbanistiche, saranno ammessi sul patrimonio edilizio esistente, se non diversamente specificato dagli atti del P.G.T., unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Non saranno ammesse nuove costruzioni o ulteriori ampliamenti difformi da quelli indicati in precedenza.
3. Sono esclusi dall'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
  - i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa diretta del Comune, anche su proposta di privati;
  - i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore;
  - gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune destinati a servizi religiosi che potranno essere realizzati solo a seguito di stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

## **Art. 6 - Distanze**

1. La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
2. La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.
3. **Distanza minima tra fabbricati (Df):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima di ml 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di trasformazione o di aree di completamento la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10. Nei nuclei di



antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse e costruzioni accessorie (lavanderie, ripostigli...) la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a ml 2,60.

- 4. Distanza minima dalle strade (Ds):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T, pari a: a) ml 5, per strade di larghezza inferiore a ml 7; b) ml 7,5, per strade di larghezza da ml 7 a 15; c) ml 10, per strade di larghezza superiore a m 15. La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente.
- Nei tessuti consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade pari a ml 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai ml 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.
- Le distanze minime previste per ciascun ambito, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole del P.G.T., ovvero quelli stabiliti in sede di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di atto di programmazione negoziata, di permesso di costruire convenzionato o di progetto esecutivo di nuove strade.
- Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nelle tavole del Piano delle Regole- pari a ml 15.
- Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione prevalgono su quanto disposto dagli atti del P.G.T. ove comportino maggiore distanza dalle strade.

**5. Distanza minima dai confini di proprietà (Dc):** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 5.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

c) ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 1,20 ml. dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,50 dallo stesso.

Le autorimesse interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per autorimesse interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1,20.

All'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), sono ammesse costruzioni interrato aventi una copertura il cui estradosso sia posto rispetto alla quota del piano naturale di campagna ad una quota minore a ml. 1,20 purché tali costruzioni siano destinate ad autorimesse.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

**6. Distanza minima dai corsi d'acqua:** su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni di cui alla normativa vigente di settore, vale la disciplina prevista **dagli articoli 24 e 25** delle presenti Disposizioni Comuni.

## **Art. 7 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

1. Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.
2. **La superficie territoriale (St)** è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che

comprende le aree fondiariae e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

3. **La superficie fondiaria (Sf)** è la superficie destinata all'edificazione secondo gli atti del P.G.T. e secondo gli eventuali piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale o permessi di costruire convenzionati.
4. **La superficie coperta (Sc)** è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione: a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow windows, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i m 1,50; b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m, nonché da cabine elettriche. In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.
5. **La Superficie drenante (Sd)** è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo.
6. **La superficie lorda di pavimento (Slp)** è determinata utilizzando le disposizioni di cui appresso:
  - per i fabbricati ed i vani con destinazione prevalentemente residenziale, è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al lordo delle murature perimetrali ed al netto:
    - a) della superficie delle autorimesse interrato con altezza interna netta non superiore a ml. 3,50 e se l'estradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente ml. 1,20 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15). Della superficie dei seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi accessori o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna reale superiore a ml. 2,80, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;
    - b) superfici completamente interrate purché prive delle caratteristiche di abitabilità;
    - c) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra, con esclusione però dei percorsi di accesso e delle rampe-costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari; le esclusioni di cui al presente punto operano solo se dette superfici sono allocate nel sottosuolo del fabbricato principale oppure se realizzate in aderenza al fabbricato principale e con altezza interna non superiore, rispetto alla quota zero, a m 1,20;
    - d) delle superfici di pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su due lati;

- e)** delle superfici di porticati e logge entro il limite del 30% della SIp ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
  - f)** delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;
  - g)** delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,00 considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;
  - h)** delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso);
  - i)** delle superfici occupate da vani scala e/o ascensore condominiali.
- per i fabbricati ed i vani con destinazione residenziale, non costituisce slp né volume virtuale (V), di cui al successivo comma7, la chiusura, ai fini della mitigazione acustica e del miglioramento del comfort interno, di logge, portici, balconi, terrazzi purché tali interventi siano realizzati nel rispetto delle distanze di cui all'art.6 delle presenti Disposizioni Comuni e con tamponamenti (verticali e di copertura) trasparenti e struttura in ferro, alluminio o legno e nel rispetto dei rapporti minimi aereoilluminanti prescritti per legge. Detti interventi si configurano come manutenzione straordinaria e le relative pratiche edilizie dovranno essere accompagnate da una relazione, a firma di tecnico competente, che certifichi il miglioramento del clima acustico.
  - per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione diversa da quella residenziale), è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:
    - a)** delle superfici dei volumi tecnici nonché da cabine elettriche;
    - b)** delle superfici a parcheggio pertinenziale di edifici o di unità immobiliari con vincolo di pertinenzialità;
    - c)** delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
    - d)** delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.I silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.
  - Per i fabbricati a destinazione prevalentemente commerciale, per superficie lorda di pavimento (SLP) si intende la somma delle superfici, al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), a destinazione commerciale e abitazioni di servizio, nonché delle superfici destinate ad altri usi connessi. La SLP è calcolata per la sola parte fuori terra. Non sono computati, come SLP, i piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito, autorimesse, impianti tecnologici, nonché gli spazi e percorsi esterni agli edifici e destinati alle uscite, rampe e scale di sicurezza.

- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (produttiva, artigianale, terziaria, agricola), la superficie lorda di pavimento di piani interrati e seminterrati, aventi i requisiti di agibilità e la cui funzione necessita di presenza anche temporanea di personale (spogliatoi, depositi, magazzini...), è convenzionalmente calcolata nel seguente modo:
  - o per le superfici totalmente interrate: il 30% della SIp effettiva entro terra;
  - o per le superfici seminterrate: il 50% della volumetria per la parte entro terra e l'80% della volumetria relativamente alla parte emergente fuoriterra rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15).

**7. Il volume virtuale (V)** è il prodotto della slp per il fattore moltiplicativo 3 (la cosiddetta "altezza virtuale"). L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare. Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio, esclusi i piani interrati e seminterrati con altezza interna inferiore a ml. 2,40. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e.i.

**8. Superficie di vendita (Sv):** per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, purché accessibili dalla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**9. L'altezza massima (Hmax) e quella media del fabbricato (Hm)** sono pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 15 (ove il pavimento finito del primo piano fuori terra sia posto ad una quota pari od inferiore a ml. 1,50 rispetto alla suddetta quota il pavimento di cui sopra è considerato quota zero) ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione residenziale, la quota dell'intradosso del solaio della copertura dell'ultimo piano calcolata nel suo punto più alto (Hmax) o nel suo punto medio (Hm);
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale (industriali, artigianali, commerciali, agricoli), l'altezza massima (Hmax) della costruzione è calcolata all'intradosso del solaio di copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica e gli eventuali parapetti o coronamenti che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 3,00 calcolati dall'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di coperture inclinate l'altezza massima (Hmax) è misurata all'imposta del solaio di copertura,

esclusivamente per falde con pendenza non superiore al 30%; con falde di pendenza superiore al 30%, l'altezza massima (Hmax) è misurata al colmo del solaio di copertura.

10. **L'indice di fabbricabilità territoriale (It)** esprime (in SIp) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in mq di SIp su mq di St. La SIp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la SIp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.
11. **L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If)** esprime (in SIp) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in SIp) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.
12. **Il rapporto di copertura (Rc)** esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure -in caso di piano attuativo- alla superficie territoriale (St).
13. **Il rapporto di permeabilità (Rp)** esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure -in caso di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, di atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato - la superficie territoriale (St).
14. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo ove diversamente specificato.
15. Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei piani attuativi, degli atti di programmazione negoziata e dei permessi di costruire convenzionati prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.
16. Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di P.G.T., un abitante è considerato pari a **120 mc** di volume ed a **40 mq** di SIp.

## Art. 8 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art.7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

## Art. 9 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art.44 della L.R. 12/05 e s.m.e.i.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - percorsi ciclo-pedonali.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art.44 della L.R. 12/05 e s.m.e.i.:
  - gli asili nido e scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - i presidi per la sicurezza pubblica;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - i centri sociali;
  - le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - i cimiteri.

## **Art. 10 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto**

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile (Rp) una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art.7. In tutte le aree a destinazione prevalentemente terziaria la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 20%, mentre per le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
3. Le superfici di cui al comma precedente non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
4. 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.
5. Nei casi di:
  - a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenzialii parametri di superficie scoperta e drenante di cui al comma 2 costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, ferma eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.
6. Le piante ad alto fusto esistenti, quali alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento salvo, previa autorizzazione comunale, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
  - di progetti di riqualificazione ambientale;
  - di progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
  - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo;  
Nel caso di nuova costruzione è ammesso l'abbattimento, previa autorizzazione comunale, solo nel caso in cui il lotto edificabile non consenta altrimenti l'edificazione e, comunque, previa presentazione di un progetto che preveda la ricollocazione, a titolo di compensazione,



della piantumazione stessa, anche su area esterna al lotto edificabile se richiesto dall'amministrazione comunale.

7. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, pioppeti...);
  - gli orti botanici;
  - i vivai e simili.
8. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree carrabili che pedonali e ciclabili. Qualora la proprietà non provveda tempestivamente alla rimozione, interverrà l'Amministrazione Comunale ponendo le eventuali spese a carico della proprietà.
9. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
10. Le potature delle alberature deve essere eseguita, salvo rare eccezioni, durante il periodo di riposo vegetativo (autunno-inverno). È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edili, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi impropri.
11. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento con richiesta specifica degli alberi da abbattere. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso in cui il filare ricada in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, per poter effettuare l'estirpazione, è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
12. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.

- 13.** La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 14.** Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
- 15.** Negli ambiti produttivi i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi.
- 16.** I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade urbane dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino. I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- 17.** La vegetazione ripariale, quale complemento fondamentale dei corsi d'acqua, e le macchie di vegetazione, quali elementi di riferimento visuale nel paesaggio, di origine naturale o antropica costituiscono presenze di alto valore ambientale e paesistico.
- Sono vietati:
- il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione,
  - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa,
  - l'introduzione di essenze non autoctone,
  - l'incendio della vegetazione arborea,
  - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt. 5.00.
- Dovranno essere incentivati:
- il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali;
  - la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
- 18.** Parchi, giardini e broli costituiscono pertinenze verdi di ville e palazzi storici dei quali sono componente essenziale ed inscindibile, documenti e testimoni della storia e della cultura locale. Le essenze arbustive esistenti, per il tipo, spesso non autoctono, e per le dimensioni, costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio.

Deve essere posta particolare attenzione al mantenimento o al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.

Gli alberi esistenti potranno essere sostituiti solo per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica con altri di eguale essenza, previa autorizzazione comunale.

19. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004 e vincoli idrogeologici.

## **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali:
  - attività agricole (A);
  - attività industriali e artigianali (I);
  - attività commerciali (C);
  - attività terziarie (T);
  - residenza (R);
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico (SP);
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità (M).
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata dagli Uffici Comunali competenti con il criterio dell'analogia. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Attività agricole (A)**
  - Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola.
  - Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti.
  - Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%.

## **5. Attività industriali e artigianali (I)**

- Costruzioni e impianti finalizzati alla produzione di beni materiali e immateriali, (inclusi centri di ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, mense aziendali e spazi e/o strutture per attività ricreative aziendali);
- Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione (compresi uffici strettamente connessi alle attività);
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnico/agricola;
- Costruzioni per attività logistiche per il trasporto;
- Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 150 mq di slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

## **6. Attività commerciali (C)**

- Centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto) secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...) di merci ingombranti e a consegna differita così come definite dalla D.g.r. n.8/5054 del 4 luglio 2007;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
  - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
  - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
  - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività di autorimesse private, parcheggi a pagamento privati. Nel caso di attività di autorimesse a pagamento private, aventi capacità superiore ai 20 posti auto, al fine del solo calcolo degli oneri e della quota di dotazione compensativa, saranno conteggiate, oltre alla Slp calcolata come al precedente art.7, c.6, tutte le superfici coperte e scoperte dedicate al

parcamento, esclusi spazi di manovra e rampe di accesso. Tali superfici dovranno essere dimostrate analiticamente e graficamente negli elaborati allegati alle pratiche dei titoli edilizi.

- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

## **7. Attività terziarie (T)**

- Attività ricettive – pubblici esercizi (Tr): ristoranti, trattorie, bar...
- Attività ricettive – turistiche (Tt): alberghi/hotel, bed & breakfast, ostelli, campeggi, residenze turistico/alberghiere, attività agriturismo, motel,... così come definiti dalla L.R. n.15 del 16/07/2007
- Attività direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
- Centri di telefonia in sede fissa (Tf). Per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale
- Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti): servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

## **8. Residenze (R)**

- Residenze urbane permanenti
- Residenze urbane temporanee
- Collegi, convitti, case per studenti, pensionati.
- Residenze di servizio

## **9. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale di uso pubblico (SP)**

- Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari;
- Servizi per l'istruzione di base (SIb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- Servizi cimiteriali (Sci).
- Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.
- Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.
- Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

- Servizi ospedalieri (SH): ospedali, cliniche;
- Servizi per l'istruzione superiore (SIs): scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- Università e servizi universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- Attrezzature militari (SM): caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse.
- Impianti sportivi scoperti (PSP);
- Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP);
- Piazze e aree mercatali (Pz)
- Verde pubblico (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde pubblico ambientale;
- Servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

#### **10. Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)**

- Sedi stradali, percorsi ciclopeditoni in sede propria, stazioni passeggeri e depositi del trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi in sede stradale).

#### **Art. 12 - Modalità attuative**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art.27 c.1 lettera f) della LR 12/2005;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato o rivestano carattere di pubblico interesse. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella

sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;

- nuova edificazione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o demolizione con ricostruzione per le seguenti soglie:
  - o Slp residenziale di progetto superiore a mq. 1.500;
  - o Slp terziaria di progetto superiore a mq 2.500 e per tutte attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - o Slp produttiva di progetto superiore a 5.000 mq;
  - o Slp mista di progetto superiore a 2.500 mq.
- interventi di demolizione con ricostruzione e ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative, quando l'intervento superi le soglie dimensionali di cui al precedente comma;
- ampliamento o nuovo insediamento, con o senza opere, di attività di autorimesse private, parcheggi a pagamento privati, così come definiti dall'art.11 c.6 delle presenti norme, aventi capacità superiore ai 20 posti auto;
- interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
5. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art.14 c. 12 della LR 12/2005.
6. Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando tutte le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PdR.
7. Gli interventi edilizi diretti per la nuova edificazione sono comunque consentiti solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche,

rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di ml 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico.

### **Art. 13 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato (**PdCc**) è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e dell'art. 10, comma 2, della L.R.12/05.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo, deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Consiglio Comunale.

### **Art. 14 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

1. Fino all'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per gli immobili esistenti all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione del Documento di Piano sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'**art.5, c.2** delle presenti norme.

### **Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia.
2. In applicazione dell'art.65, comma 1, LR 12/05 e s.m.e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m.e i., artt.63 e 64, gli ambiti di seguito elencati:
  - ambiti residenziali consolidati: classe 1;
  - comparti del PdR e del PdS sottoposti a normativa particolareggiata e specifica;
  - verde privato urbano;
  - ambiti di trasformazione disciplinati dalle norme del Documento di Piano.
3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) è disciplinato **dall'art.4** delle norme tecniche d'attuazione del PdR.
4. Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della slp complessiva, se è garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media



ponderale di 2,40 ml calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 ml per la relativa superficie.

5. Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi, tasche.
6. Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle norme del presente piano ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 4 del presente articolo, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita una tolleranza di + 1,00 ml, ad esclusione dei Naf per cui si rimanda alla specifica disciplina del Piano delle Regole, al fine di adeguare le caratteristiche del sottotetto previste al precedente comma 4; dovrà comunque essere rispettata la disciplina delle distanze di cui all'**art.6**.
7. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura, prevista dal successivo **art.17, c.4**, della SLP resa abitativa.

## **Art. 16 - Uso temporaneo di edifici e di aree.**

1. I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
2. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.
3. I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

4. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
5. Gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente P.G.T., e relative aree di pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o dei servizi (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

### **Art. 17 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale sia richiesta una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del contesto o lotto. Negli interventi di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata. Negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia comportanti il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più unità immobiliari vanno reperiti spazi pertinenziali a parcheggio aggiuntivi corrispondenti alle nuove unità immobiliari realizzate, ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) in cui dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto. Per i Naf si rimanda alla specifica disciplina di cui all'**art.4** delle NTA del PdR.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella superficie netta di parcheggio o posto auto e di manovra, escluse rampe e tratti di viabilità di accesso. Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui

all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.

4. Dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto, comprensiva della quantità richiesta dall'art.2, c.2 della L. 122/1989 (non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume virtuale), come di seguito prescritto:

- Residenze:	30% della slp
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività ricettive e pubblici esercizi sino a 250 mq. di Slp, uffici sino a mq. 250 di Slp in edifici plurifunzionali:	30% della slp
- attività produttive:	10% della slp
- servizi con Slp sino a 400 mq:	30% della slp
- servizi con Slp maggiore di 400 mq:	50% della slp
- attività direzionali, ricettive e pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq:	50% della slp
5. Per le strutture destinate a servizi, in base alle procedure disciplinate **dall'art.3** del PdS, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici...) e alla specifica natura del servizio stesso.
6. La dotazione minima di posti per gli insediamenti di attività commerciali è disciplinata dal successivo **art.21** delle presenti norme.
7. Negli elaborati grafici del PdR, sono individuate con specifica simbologia le aree che sono destinate a parcheggio privato. Tali aree, confermate allo stato di fatto, sono inedificabili e non computabili ai fini dell'edificabilità del singolo ambito cui afferiscono; sulle stesse sono ammessi solo interventi finalizzati alla relativa funzionalità.

## Art. 18 - Locali accessori o di pertinenza

1. Per locali accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, box camper, ripostigli, depositi attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni dell'**art.7, c.6** delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole secondo quanto previsto dall'**art.6** delle presenti norme ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di

richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.

3. All'interno dei N.A.F, i volumi accessori o pertinenze devono essere realizzati in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento attraverso l'uso di sistemi costruttivi tradizionali (laterizio, manto in coppi, strutture in legno, ...) in analogia con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. La realizzazione di box auto all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) è ammessa solo nel caso sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi al piano terra dei fabbricati esistenti e previo parere della Commissione del Paesaggio.

### Art. 19 - Aree di tutela e fasce di rispetto

1. Le tavole P.1b.3a e P.1b.3b individuano (anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto) le zone nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari ambiti, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.
2. Le **zone di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopeditoni nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. All'interno degli elaborati R.1.1 e R.1.2a, b, c sono indicate le fasce di rispetto stradali delle infrastrutture principali; dette fasce sono individuate in accordo con quanto previsto dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada) agli artt. 26, 27 e 28 e, in ragione dello stesso, sono suscettibili di variazioni. Le **stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori**, da realizzarsi nelle aree individuate dagli atti del P.G.T. all'interno delle fasce di rispetto stradale, debbono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: Sf massima = mq 4.500; per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio, Rc = 25%, Hmax = 4,50 ml; per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale, Rc = 35% (in aggiunta alla superficie coperta dalle costruzioni di cui sopra), Hmax da definirsi in rapporto al contesto e comunque non superiore a ml 6,00. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato, nonché della normativa regionale vigente in materia.  
Per le norme generali su tali impianti si rimanda al successivo **art.22**.

**3. Tutela linea tramviaria di previsione.** Ai sensi dell'art.81, c.4 del vigente PTCP della Provincia di Bergamo sono soggetti a tutela i tracciati metro-tramviari di prevista realizzazione delle seguenti tratte in sedime proprio:

- Bergamo – Albino;
- Bergamo S. Fermo – Bergamo S. Antonio;
- Bergamo Stazione FS – Nuovo ospedale (vd. Tavole P.1°.2° e P.1b.3a);

Relativamente a dette infrastrutture, la tutela concerne il corridoio previsto nella larghezza di ml. 20 (ml. 10 dall'asse del tracciato di Piano) per i tratti extraurbani e ml.10 (ml.5 dall'asse del tracciato di Piano) per i tratti urbani. Sono esclusi dal vincolo gli edifici eventualmente presenti all'interno del corridoio. Per tratti urbani ed extraurbani si intendono, rispettivamente, gli ambiti inclusi o esclusi dal limite del Centro Abitato, ai sensi del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada).

**4. Aree a rischio archeologico**

Nel territorio comunale di Orio al Serio si segnalano le seguenti aree a rischio archeologico:

- tracce della I centuriazione Romana
- resti di Tombe Romane (Località Predio Betosca e Località Podere Marelli) - non cartografabili;

Per tali zone i progetti comportanti scavi devono essere trasmessi all'ufficio della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e la programmazione di indagini archeologiche preliminari.

**5. Le aree di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltre che per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla SLP degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.28 della L.166/2002.

**6. Depuratori:** le distanze dagli impianti di depurazione esistenti, pari a m 100,00 dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione Interministeriale del 04.02.1977 per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nella tavola P.1b.3a.

**7. Reticolo idrico:** si rimanda ai successivi **articoli 24 e 25.**

**8.** Nelle aree interessate da **elettrodotti ad alta tensione** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del

15/11/2004 prot. DSA/2004/25291 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati. Tali fasce, indicative e di prima approssimazione, sono riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T. In sede di titolo abilitante a costruire, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto cartografato nelle tavole del presente Piano.

**9.** La realizzazione di nuovi **impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni** dovrà rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla L.R. 11/05/2001, n.11 e dal regolamento attuativo (Dgr 11/12/2001 n. VII/7351). L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici). Tali impianti sono ammessi esclusivamente su ambiti destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP), in quanto opere di interesse comune, così come disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi.

**10. Industria R.I.R.:** All'interno degli elaborati cartografici del P.G.T. (Tavola P.1b.3a – Vincoli) sono state riportate le seguenti fasce di rispetto:

- rischio: esplosione – 3a zona di danno
- rischio: diffusione tossica – 2a zona di danno

Per maggiori dettagli e per la disciplina specifica delle stesse zone si rimanda all'allegato 05 del P.G.T.: *"Elaborato tecnico RIR ai sensi del D.M. 9 maggio 2001, riferito alla presenza di impianti a rischio di incidente rilevante nel territorio del comune di Orio al Serio"*.

**11. Siti contaminati:**

Nell'elaborato cartografico P.1b.3a - tavola dei vincoli, così come segnalato dalla Provincia di Bergamo in sede di seconda conferenza di VAS, sono state evidenziate due zone sottoposte ad analisi specifiche dei terreni.

In particolare:

- Ex area Sacbo – Largo XXV Aprile (mappale 1374): effettuata "Analisi di Rischio sito-specifica", procedimento concluso con l'approvazione di tale analisi attraverso Determina Comunale n.363 del 26/09/2008. Qualora la configurazione del sito cambi nel tempo, si prescrive di effettuare nuovamente e valutare una nuova Analisi di Rischio sito-specifica.
- Industria Chimica Panzeri srl – Via Cavour, 18: effettuate verifiche sul terreno a seguito della dismissione di due serbatoi di gasolio interrati. Tali verifiche hanno evidenziato il rispetto dei limiti di cui alla Parte IV – Titolo V – Allegato 5 – Tabella 1 – Colonna B (uso commerciale e industriale) del D.Lgs. 152/2006 ed il supero della Colonna A (uso verde pubblico, privato e residenziale) del medesimo decreto, per il parametro zinco. Essendo l'area con destinazione urbanistica compatibile alla Colonna B, si prescrive la necessità di bonifica dello stesso terreno nel solo caso di una futura modifica della destinazione d'uso (compatibile con quanto disciplinato dalla Colonna A).

12. Nelle **zone di tutela aeroportuale**, dell'aeroporto di Orio al Serio pista principale 10/28 e 12/30, valgono le norme derivanti dal Piano di Rischio, così come di seguito riportate:

#### **ZONA A**

##### **Non sono ammesse:**

- nuove costruzioni edilizie con destinazione d'uso residenziale;
- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi, agriturismi, turismo rurale e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività amministrative, di Enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero;
- nuove opere e/o attività per attività agrituristiche e similari.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona A per ciascuna nuova edificazione o nuova attività sono:

##### **per le attività non-residenziali**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,5$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

##### **per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

#### **ZONA B**

##### **Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi, agriturismi, turismo rurale e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività

- amministrative, di Enti pubblici, di istruzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero;
- nuove opere e/o attività per attività agrituristiche e similari.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona B sono:

**per la residenza:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,75$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

**per le attività non-residenziali:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 1,00$  mq/mq. e con presenza di un numero limitato di persone.

**per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

## **ZONA C**

**Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie direzionali pubbliche e private, quali sedi di attività amministrative, di Enti pubblici, di istruzioni, di organi decentrati statali;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);



- nuove opere e/o attività per stazioni, autostazioni e funzioni connesse al trasporto ed alla distribuzione carburanti;
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero.

I parametri edilizi ed urbanistici prescritti per le destinazioni d'uso ammesse in zona C sono:

**per la residenza:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 0,75$  mq/mq e con presenza di un numero limitato di persone.

**per le attività non-residenziali:**

- o **Indice di Edificabilità (Ef)**  $\leq 1,00$  mq/mq. e con presenza di un numero limitato di persone.

**per gli Ambiti di Trasformazione:**

- o **Indice territoriale (It)**  $\leq 0,50$  mq/mq con presenza di un numero limitato di persone.

## **ZONA D**

**Non sono ammesse:**

- nuove opere e/o attività turistico ricettive quali alberghi, motel, residenze collettive turistico alberghiere e simili, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.), ostelli, campeggi e attività similari;
- nuove opere e/o attività terziarie per spettacolo; locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago; locali pubblici per il tempo libero, il benessere e la pratica sportiva; sedi di attività associative e culturali, attività espositive, congressuali e fieristiche, centri di ricerca, sedi di ricerca superiore (parauniversitaria e universitaria), istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale (comprese attività di ricerca e sviluppo);
- nuove opere e/o attività per medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello 1 che di livello 2, ovvero con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq.), nuove opere e/o attività per grandi strutture di vendita (alimentari e non alimentari sia di livello sovralocale che territoriale, ovvero con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.), quali centri commerciali (sia di tipo tradizionale che multifunzione o factory outlet center) e parchi commerciali, salvo quanto stabilito da precedenti atti stipulati con l'Amministrazione Pubblica;
- nuove opere e/o attività per servizi e/o attività pubbliche o di interesse pubblico, quali: servizi per l'istruzione, servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso

come servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei e cimiteri; servizi per lo sport o il tempo libero.

**13.** All'interno degli elaborati cartografici del P.G.T. (Tavola P.1b.3b – Vincoli Aeroportuali) è stata riportata la **zonizzazione acustica aeroportuale** e nello specifico:

- Zona A
- Zona B

Per maggiori dettagli e per la disciplina specifica di tali zone si rimanda alle NTA del Piano di Zonizzazione Acustica Aeroportuale, che ai sensi dell'art.7 del Decreto del 31/10/1997, è vincolante rispetto alle destinazioni d'uso insediabili.

## **Art. 20 - Perequazione e compensazione urbanistica**

- 1.** I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale (St) di ciascun ambito di trasformazione (AT) disciplinato dal Documento di Piano ed a ciascuno dei compendi di immobili soggetti, a norma del Piano delle regole, a piano attuativo od a permesso di costruire convenzionato competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi perimetri in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico), di realizzare tutte le relative opere necessarie all'urbanizzazione e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i permessi di costruire convenzionati, se relativi a terreni appartenenti a più proprietari, debbono essere corredati da specifica definizione analitica dei diritti edificatori spettanti a ciascun proprietario e, a fronte dei diritti stessi, delle prestazioni (dotazione di aree, la realizzazione di opere, pagamento di somme) dovute da ciascuno di essi, ferma restando la solidarietà tra i diversi proprietari.
- 2.** Negli ambiti e nei compendi di cui al precedente comma, la SLP dei fabbricati eventualmente esistenti viene portata in detrazione rispetto alla SLP complessiva spettante a ciascun ambito o compendio a meno che non sia prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SLP viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo o atto di programmazione negoziata.
- 3.** I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare), eventualmente, di attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture di viabilità individuate sulle tavole del Piano dei Servizi S.3, non disciplinate da piani attuativi, da atti di programmazione negoziata o da permessi di costruire convenzionati e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, possono essere trasferiti nei seguenti ambiti:
  - ambiti di trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano;

- ambiti del tessuto urbano consolidato, inclusi i comparti sottoposti a normativa specifica, individuati dal Piano delle Regole ad esclusione di: Nuclei di Antica Formazione (naf), di cui all'**art.4** delle NTA del PdR, ambiti residenziali consolidati classe 1 (**art.7** delle NTA del PdR), verde privato urbano (**art.10** delle NTA del PdR), corpi idrici e relativi ambiti di tutela (**art.19** delle NTA del PdR);

applicando (sulla superficie ceduta gratuitamente) rispettivamente l'lt 0,30 mq/mq per i servizi pubblici e l'lt 0,10 mq/mq per le infrastrutture di viabilità, da considerarsi aggiuntivi rispetto alla capacità insediativa ammessa negli ambiti in cui possono essere realizzati. Tale incremento non potrà, comunque, superare le seguenti soglie:

- il 5% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti di trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano;
- il 10% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti o comparti del tessuto urbano consolidato individuati dal Piano delle Regole.

4. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati solo a seguito dell'atto di cessione gratuita delle aree per servizi pubblici o per infrastrutture di viabilità di cui al precedente comma 3. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, conformemente alla disciplina del PdS, il proprietario delle aree interessate può realizzare direttamente gli interventi per servizi pubblici o di interesse pubblico, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale per la gestione del servizio stesso.

5. I diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3-4, non potranno comunque eccedere gli obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo stabiliti dall'**art.3** DdP.

6. Nei soli ambiti residenziali consolidati (R), disciplinati agli **artt.6-11** del PdR, sono ammessi scambi volumetrici tra i singoli sottoambiti e nello specifico reciprocamente tra:

- Ambiti residenziali consolidati classe 1 (R1, **art.7** PdR)
- Ambiti residenziali consolidati classe 2 (R2, **art.8** PdR)
- Comparti residenziali soggetti a normativa specifica (R-S, **art.9** PdR)

ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione e purché la volumetria scambiata sia realizzata, sia nel caso di nuova costruzione che di ristrutturazione integrale, in modo tale da assicurare, per l'intero intervento, una copertura dei consumi termici, di energia elettrica e di raffrescamento, nonché di comfort acustico in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori dettati da dispositivi nazionali e regionali vigenti.

Tali trasferimenti o scambi volumetrici, da trascrivere sui registri immobiliari, sono da considerarsi aggiuntivi rispetto alla capacità insediativa ammessa negli ambiti residenziali in cui possono essere trasferiti e realizzati. Tale incremento non potrà, comunque, superare la soglia del 5% della capacità insediativa ammessa nei singoli ambiti o comparti del tessuto residenziale consolidato individuati dal PdR.

7. I diritti edificatori di cui al precedente comma 6, non potranno comunque eccedere gli obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo stabiliti dall'**art.3** DdP.

8. I diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3-6, non sono tra loro cumulabili.

## Art. 21 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali

1. L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente articolo, in conformità alla legislazione ed alla regolamentazione nazionale e regionale vigenti.
2. Ai fini delle specifiche politiche commerciali, per i Nuclei di Antica Formazione, così come individuati dal presente P.G.T., si rimanda a quanto disciplinato dall'**art.4** del PdR.
3. Sono fatti salvi tutti i provvedimenti normativi e regolamentari vigenti, non in contrasto con il Piano di Governo del Territorio, coerenti con le normative di settore e con le finalità derivanti dalla tutela dell'interesse pubblico. Tali atti fanno parte integrante delle presenti Norme.
4. L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Nel commercio al dettaglio si distinguono le seguenti tipologie insediative:
  - esercizi di vicinato - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita (Sv);
  - medie strutture di vendita di tipo 1- esercizi con Sv. ricompresa tra mq. 151 e mq. 400;
  - medie strutture di vendita di tipo 2 - esercizi con Sv. ricompresa tra mq. 401 e mq. 1.500;
  - grandi strutture di vendita - più di 1.500 mq Sv;
  - grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria (art.4.2 della DGR n.8/5054 del 4/07/2007).
5. Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dalla legislazione regionale in materia (Dgr 8/5054 del 4/07/2007 e s.m.i.). Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti congiuntamente anche al dettaglio i beni indicati dalla legislazione regionale in materia (Dgr 8/5054 del 4/07/2007 e successive modifiche/integrazioni) e secondo le modalità previste dalla Dgr 8/8905 del 27/01/2009.
6. Si distinguono inoltre le seguenti categorie merceologiche:
  - alimentari;
  - non alimentari.
7. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare, qualora la superficie di vendita alimentare sia superiore al 25% di quella totale.
8. **Definizioni:**
  - Per destinazioni d'uso commerciali si intendono tutte le modalità di utilizzo di spazi per la vendita al dettaglio e all'ingrosso di merci, esercitata da qualunque tipo di operatore o impresa. Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività principale di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, locali di stoccaggio e lavorazione ecc, quando funzionalmente connessi all'attività principale.
  - Sono considerate destinazioni commerciali all'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività definite dall'art.4, c.1, lett.a) del D.lgs.

114/1998, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

- Sono considerate come destinazioni commerciali all'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività principale di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, locali di stoccaggio e lavorazione ecc, quando funzionalmente connessi all'attività principale.
- Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, purché accessibili dalla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita deve essere analiticamente e graficamente dimostrata negli allegati delle pratiche edilizie a cui afferiscono.

#### **9. Ammissibilità degli esercizi**

- Negli ambiti disciplinati dal presente Piano in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio o un esercizio di vendita all'ingrosso perché la SLP di quest'ultimo sia contenuta entro i limiti dimensionali previsti per il dettaglio.
- Negli ambiti in cui sono ammesse solo le attività di commercio all'ingrosso è consentita la vendita al dettaglio, solo nel caso in cui sia esercitata congiuntamente e solo per quelle categorie merceologiche dove ciò è consentito ai sensi del punto 7.2 della Dgr del 4/7/2007 n. 8/5054.
- Dove sia ammessa una tipologia di dimensioni maggiori, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori.

#### **10. Mantenimento e ampliamento delle strutture esistenti:** in deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito il sub ingresso e l'insediamento di nuove attività commerciali in sostituzione di altre precedentemente in essere alla data di adozione del presente PGT, purché venga mantenuta la medesima tipologia commerciale. A tal fine non sono considerate commerciali le altre destinazioni terziarie diverse da quella commerciale.

In ogni ambito è possibile ampliare ciascuna struttura di vendita in essere alla data di adozione del presente PGT una sola volta e fino ad un massimo del 25% della Sv, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di SLP, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso andranno reperiti i parcheggi pertinenziali e di dotazione minima di servizi pubblici, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento in aggiunta.

#### **11. Parcheggi pertinenziali**

- È prescritto il reperimento delle seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, comprensiva delle quantità minime richieste dalla L. 122/1989:
  - o esercizi di vicinato: 30% della SLP
  - o commercio all'ingrosso: 30% della SLP
  - o media struttura di vendita di tipo 1: 30% della SLP
  - o media struttura di vendita di tipo 2: 50% della SLP

- o grande struttura di vendita: 50% della SLP interamente aperti al pubblico
- Fermo restando quanto previsto dalle norme generali, le pertinenze a parcheggio vanno reperite nei seguenti casi:
  - o per gli esercizi di vicinato al dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione o ampliamento;
  - o per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di SLP, per cambi di destinazione da residenza, da industria, da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione, nonché per le medie superfici di vendita di tipo 2, per il passaggio da non alimentare ad alimentare.
- Per gli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf), dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto storico.

## **12. Servizi pubblici (SP)**

- Nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata e permessi di costruire convenzionati, sono richiesti le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale da cedere gratuitamente al comune o asservire gratuitamente all'uso pubblico:
  - o esercizi di vicinato: 30 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 40 mq di SLP (120 mc) di cui la metà a parcheggio; di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o commercio all'ingrosso: 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o media struttura di vendita: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - o grande struttura di vendita: 200% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio.

## **13. Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio**

- I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già a destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono assoggettati alla vigente normativa in materia ed al procedimento dello Sportello Unico (SUAP).
- Non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
- Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui al paragrafo 2, comma 5 della dgr 8/5054 del 4/07/2007 e s.m.i. (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre, all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita, dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma.
- In caso l'intestatario dell'attività commerciale sia diverso dal proprietario degli immobili, la dichiarazione dovrà essere controfirmata anche da quest'ultimo e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

## **14. Modifiche di settore merceologico**

- L'eventuale trasformazione di un'attività commerciale da alimentare a non alimentare è sempre ammessa e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di dotazione

minima di servizi pubblici (SP).

- La trasformazione di un'attività da non alimentare ad alimentare, è ammessa solo negli ambiti in cui tale tipologia sia consentita, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di dotazione minima di SP richiesti dalle nuove attività da insediare e dalla relativa tipologia di appartenenza, e previa specifica valutazione, da parte dell'Ufficio Comunale competente, della viabilità di accesso e di uscita.
- In caso sia constatata la necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'insediamento della nuova attività di tipologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari.
- Il passaggio da struttura di dettaglio ad attività commerciale all'ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali aggiuntive.

#### **15. Norma transitoria:**

In ottemperanza al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Bergamo, fino all'approvazione di uno Studio del Commercio complessivo e di livello sovracomunale per il territorio di Orio al Serio, conforme alle disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n.VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale n.128 del 29/10/2007, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n.VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n.8/5913 DEL 21/11/2007, n.8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008, per gli insediamenti e le attività commerciali valgono le seguenti prescrizioni:

- è escluso l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- sono ammessi solo ed esclusivamente esercizi di vicinato fino a 150 mq di Superficie di Vendita (SV);
- sono confermate le medie e le grandi strutture di vendita già esistenti;
- qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

#### **Art. 22 - Norme speciali per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio**

1. La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti ed attività di autolavaggio è disciplinata dalle norme dei singoli ambiti. Gli interventi per impianti nuovi nelle fasce di rispetto stradale si rimanda all'**art.18, c.2** delle presenti Disposizioni Comuni. Si applicano le seguenti disposizioni regionali in materia: DCR 22/05/2009 n.VIII/834; DGR 11/06/2009 n. VIII/9590; L.R. 02/02/2010 n. 6.
2. Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio,

officine e stazioni per il lavaggio. Per ogni impianto è obbligatoria la previsione di attrezzature per la ricarica delle batterie di veicoli elettrici.

3. I nuovi impianti dovranno essere assentiti esclusivamente con procedura di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi del DPR 160/2010, con relativo atto unilaterale d'obbligo che ne definisca tempi, obblighi e modalità attuative.

## **Art. 23 - Norme geologiche**

1. **Indirizzi generali.** Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme di carattere generale:

- Lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 159 e successive modifiche ed integrazioni e dei regolamenti regionali n° 3 e n° 4 del 24 marzo 2006. In particolare per scarichi idrici sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo di acque meteoriche, il progetto della rete fognaria dovrà essere corredato da una relazione geologica firmata da un geologo abilitato, all'interno della quale venga valutata la permeabilità del terreno in cui avviene lo scarico e venga effettuato il dimensionamento dei manufatti per lo smaltimento dei reflui liquidi. Sono fatte salve le competenze di enti sovracomunali in materia di scarichi sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo
- Tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.
- Gli scarichi nei corsi d'acqua costituenti il reticolo idrico minore di competenza comunale devono ottenere il nulla-osta idraulico da parte del Comune. L'ottenimento di tale nulla-osta è subordinato alla presentazione di una relazione idraulica firmata da un tecnico abilitato che dimostri la compatibilità della portata dello scarico idrico con la capacità idraulica del corso d'acqua. Sono fatte salve le competenze di enti titolari di rogge diversi dal Comune di Orio al Serio.
- Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3, 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.
- Dal punto vista sismico, le aree del territorio comunale di Orio al Serio non hanno evidenziato valori del fattore di amplificazione (Fa) superiori ai valori Fa di soglia comunali stabiliti dallo "Studio-Pilota" redatto dal Politecnico di Milano; pertanto in fase di progettazione possono essere utilizzati gli spettri di risposta elastici previsti dal D.M. 14 gennaio 2008.



## **2. Prescrizioni.**

### **2.1 - Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

- Rientrano in tale classe le aree del territorio comunale di Orio al Serio, interessate dalla presenza, negli strati superficiali, di terreni sciolti che presentano caratteristiche geotecniche da discrete a buone.
- In tali zone qualsiasi intervento edilizio in conformità con la normativa urbanistica è in genere ammesso, nel rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole del PGT; la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione geologica che attesti l'assenza di acqua nel sottosuolo o in superficie, nonché in caso di presenza, tutti gli accorgimenti tecnici che verranno messi in opera al fine di evitare venute d'acqua all'interno dei fabbricati in corrispondenza di piani interrati o pianterreni.
- La relazione geologica dovrà avere anche contenuti geotecnici, con indicazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni derivanti da prove in sito stabilite dai tecnici progettisti di concerto con un geologo abilitato.
- Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo.
- A salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura.
- Le stesse prescrizioni si applicano per i piani urbanistici attuativi dello strumento urbanistico, anche in variante mediante gli strumenti concessi dalla legge.
- Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2 tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **2.2 - Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

- Sono individuate in tali classe le aree limitrofe al percorso del cavo e scolmatore del torrente Morla, le quali sono state interessate da scavi e successivi riporti che possono aver pregiudicato le caratteristiche tecniche originarie dei terreni.
- Eventuali progetti di opere o costruzioni ammissibili in tali aree dovranno essere corredate da relazione geologica e geotecnica, supportata dall'esecuzione di specifiche indagini in sito (preferibilmente sondaggi geognostici spinti a idonea profondità in ordine alla necessità di calcolare i cedimenti ammissibili).
- I contenuti delle relazione dovranno evidenziare accuratamente:
  - a) la capacità portante dei terreni;
  - b) i cedimenti massimi ammissibili;
  - c) la stabilità dei fronti di scavo;
  - d) la permeabilità dei terreni sede di scarichi di acque meteoriche.
- Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2 tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private, con particolare riferimento al disposto del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **2.3 - Classe di fattibilità 4 – Fattibilità con gravi limitazioni per problematiche idrauliche**

- In classe 4 sono state inserite le aree situate all'interno delle fasce di rispetto di ampiezza pari a 5 o 10 metri da entrambe le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore e principale.
- Tali aree sono inserite in classe di fattibilità 4 a causa della presenza del vincolo previsto dall'articolo 96 del Testo Unico sulle Opere Idrauliche – Regio Decreto 25 luglio 1904 n° 523. Si riporta il testo completo dell'articolo 96, evidenziando il vincolo di inedificabilità di cui al comma f:
- Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:
  - a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
  - b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
  - d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
  - e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
  - f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
  - g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
  - h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
  - i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
  - j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che

- dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
  - l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
  - m) Lo stabilimento di molini natanti.
- I progetti delle opere di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua dovranno essere corredati da relazione geotecnica e idraulica che attesti la compatibilità delle opere con il regime idraulico del corso d'acqua nonché l'idoneità dei terreni di fondazione a supportare le opere senza innescare meccanismi di cedimento con conseguente instabilità.
  - Per il reticolo idrografico minore sono fatte salve le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica appositamente approvato dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 24 - Norme di polizia idraulica**

### **1. Attività vietate**

Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai canali consorziali ed alle altre opere di bonifica o pertinenti la bonifica:

- a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali (si precisa che la fascia di rispetto di 5 metri indicata nei punti 2) e 3) di pagina 8 della relazione tecnica riguarda i corsi d'acqua non demaniali. Infatti per i corsi d'acqua demaniali la fascia di rispetto si imposta a 10 metri. Eventuale deroga per la riduzione dell'ampiezza della fascia di rispetto potrà essere acconsentita previo studio di verifica idraulico con tempo di ritorno  $T=200$  m da trasmettere alla Sede Territoriale di Bergamo (S.T.E.R.) per l'approvazione);
- b) la messa a dimora di alberature quali siepi o filari, lo scavo di fossi e canali nonché il movimento di terreno negli alvei, nelle scarpate, nelle sommità arginali e nelle zone di rispetto dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, per una distanza di almeno metri 4, salvo deroghe motivate per interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale realizzati dal consorzio competente;
- c) qualunque occupazione o riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- d) qualunque scarico di acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti da aree esterne o suscettibili di inquinamento;
- e) qualunque apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua o impaludamenti di terreni o in qualunque modo alterare il regime idraulico della bonifica stessa;
- f) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, opere di difesa e loro

accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua;

- g) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica o di irrigazione col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o sostanze che possano comunque dar luogo a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
- h) qualunque deposito di terre o di altro materiale di risulta a distanza inferiore di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua, che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate ad ingombrarli;
- i) qualunque ingombro o deposito di materiale come sopra definito, sul piano viabile delle strade di servizio e loro pertinenze;
- j) qualunque interruzione o impedimento, con la costruzione di rilevati, del deflusso superficiale dei fossi e dei canali;
- k) la copertura di corsi idrici, come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.

## **2. Attività soggette a concessione o autorizzazione**

**a)** Sono soggetti a provvedimenti di assenso oneroso, rilasciati dal consorzio di bonifica competente, nella forma della concessione o dell'autorizzazione, le seguenti opere e interventi, collegati al reticolo idrico di bonifica:

- variazione o alterazione di canali, argini, manufatti e qualunque altra opera consorziale;
- costruzione di ponti, passerelle, chiaviche, botti, sifoni, travate, acquedotti, metanodotti ed altri manufatti, attraverso o nei canali e strade di bonifica, nonché le loro demolizioni e ricostruzioni sulle pertinenze consorziali;
- derivazioni o prelievi di acqua dai canali consorziali, per usi diversi da quello agricolo;
- immissione nei canali consorziali di acque con mezzi artificiali, o comunque scarico di acque di rifiuto di opifici industriali e simili;
- costruzione di rampe di ascesa ai corpi arginali, nonché carreggiate o sentieri sulle scarpate degli argini;
- transito sulle sommità arginali e sulle banchine dei canali consorziali con veicoli di ogni tipo;
- estrazione di terra, sabbia o altre materie dagli alvei dei canali consorziali;
- realizzazione di recinzioni a carattere amovibile, da intendersi per tali, esclusivamente, recinzioni a "maglia sciolta" con pali di sostegno semplicemente infissi nel terreno senza opere murarie e con l'impegno scritto a rimuoverle su semplice richiesta del consorzio a cura e spese di chi inoltra l'istanza, a distanza non inferiore a metri 4 dal ciglio o dall'unghia esterna arginale, lasciando la fascia libera e sgombra da qualsiasi impedimento; tale possibilità autorizzatoria è estesa a pali, aventi la stessa caratteristica d'amovibilità, costituenti testata di serra mobile;
- il taglio e lo sfalcio delle erbe nascenti sulle pertinenze consorziali;
- la temporanea utilizzazione colturale di terreni di proprietà del consorzio.

- b) La tombinatura solo qualora sia imposta da ragioni di pubblica incolumità ed a opera esclusiva dell'Amministrazione pubblica.
- c) L'immissione nei canali consorziali di acque provenienti da fognature o stabilimenti industriali non può essere assentita se non sono state preventivamente ottenute dai richiedenti le autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente in materia di tutela delle acque, e se non sono state adottate tutte le misure atte a determinare la decantazione e la depurazione delle acque anzidette.

### **3. Modalità e procedure per il rilascio dei provvedimenti di assenso**

- a) Il consorzio di bonifica, entro 60 giorni dalla ricezione della domanda, previo esame dei dati, delle indicazioni in essa contenute e delle risultanze dei sopralluoghi, conclude il procedimento con un provvedimento motivato.
- b) Le ulteriori modalità e le procedure di rilascio degli atti di assenso sono stabilite nel regolamento di cui all'art. 15.

### **4. Contemporanea presentazione di domanda**

- a) I provvedimenti di assenso relativi ad aree del demanio idrico di bonifica sono rilasciati, con preferenza rispetto ai privati, ad enti locali, enti pubblici, comitati, associazioni, per finalità di tutela ambientale e per la realizzazione di interventi di recupero o valorizzazione finalizzati anche alla fruizione pubblica.
- b) Nell'eventualità di domande di permesso presentate contemporaneamente da due o più ditte per lo stesso oggetto può essere considerato titolo preferenziale l'essere proprietario del terreno frontista all'opera di bonifica interessata al rilascio del permesso.

### **5. Obblighi relativi al rilascio dei provvedimenti di assenso**

- a) Tutte le spese d'istruttoria inerenti e conseguenti al rilascio del provvedimento d'assenso sono a carico del richiedente e sono determinate dal consorzio di bonifica.
- b) Il richiedente è tenuto al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della regolare esecuzione dei lavori e degli eventuali danni arrecati al patrimonio del consorzio. Tale deposito, che potrà essere sostituito anche da idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, dovrà rimanere versato per tutta la durata di esecuzione dei lavori.
- c) L'efficacia del provvedimento di assenso è subordinata al versamento da parte del richiedente di un canone annuo. Il canone non è dovuto in caso di opere insistenti su canali di proprietà privata non consortile.
- d) La Giunta regionale stabilisce i criteri per la determinazione del canone annuo, il cui importo sarà periodicamente aggiornato con riferimento all'indice ISTAT. In caso di versamento di tutti i canoni in un'unica soluzione non si procederà all'aggiornamento.
- e) Il canone è dovuto:
  - per il primo anno, in ragione dei dodicesimi residui al momento del rilascio del provvedimento d'assenso;
  - in caso di rinuncia, ove la stessa non pervenga al consorzio entro la scadenza dell'anno solare precedente, per l'intero anno in corso, fatti salvi casi di forza maggiore da valutarsi a insindacabile giudizio del consorzio.

- f) I consorzi di bonifica destinano i proventi derivanti dal rilascio degli atti d'assenso per la realizzazione delle opere idrauliche realizzate sul reticolo di bonifica.
- g) Tutti i lavori devono essere eseguiti a cura e spese del richiedente, il quale è il solo responsabile, agli effetti di legge, della buona esecuzione dei lavori stessi e di ogni altra opera accessoria. Qualora il titolare del provvedimento d'assenso non si attenga alle modalità previste nell'esecuzione dei lavori, il consorzio provvede d'ufficio all'esecuzione degli interventi secondo le modalità previste, addebitando le relative spese al titolare del provvedimento d'assenso.
- h) In caso di inadempienza relativa agli obblighi derivanti dal provvedimento d'assenso, il consorzio pronuncia la decadenza del provvedimento, fatta salva ogni azione da parte del consorzio per quanto eventualmente dovuto dal richiedente, a qualsiasi titolo, in dipendenza dal provvedimento e dalle inadempienze riscontrate.
- i) Il richiedente ha l'obbligo di:
  - comunicare al consorzio l'inizio e la fine dei lavori;
  - concordare preventivamente con l'ufficio tecnico del consorzio i lavori ed eseguirli in conformità agli elaborati tecnici approvati dal consorzio;
  - concordare eventuali varianti ai lavori con il consorzio;
  - osservare tutte le prescrizioni tecniche particolari fissate dal consorzio.
- j) È vietata ogni forma di cessione, anche parziale, a qualsiasi titolo, dell'uso e del godimento dei provvedimenti di assenso rilasciati.
- k) La inosservanza di una qualsiasi delle condizioni indicate nel provvedimento d'assenso comporta decadenza del provvedimento e la perdita del deposito cauzionale.
- l) Ai dipendenti ed agli incaricati del consorzio deve, in qualunque momento, essere consentito e reso possibile l'accesso, anche con mezzi meccanici, alle proprietà private interessate alle opere ed ai lavori oggetto del provvedimento d'assenso affinché possano effettuare ogni accertamento ed intervento ritenuti necessari.
- m) Il rilascio del provvedimento d'assenso non deve pregiudicare gli eventuali diritti di terzi.
- n) Il titolare del provvedimento di assenso, sia nell'eseguire l'opera, sia nel compiere operazioni ad essa comunque connesse, non deve arrecare danni ai beni od alle pertinenze demaniali o consorziali. In caso contrario, è tenuto ad eseguire, a proprie spese e nel termine stabilito, tutti i lavori che il consorzio ritenga di dovergli imporre a riparazione dei danni suddetti.

## **6. Durata, revoca e decadenza**

- a) La concessione è rilasciata per una durata non superiore a 19 anni ed è rinnovabile. Le concessioni per interventi di pubblica utilità hanno durata pari a nove anni e sono rinnovabili.
- b) La durata dell'autorizzazione è funzionale allo svolgimento delle azioni autorizzate, ma non può essere superiore in ogni caso a diciannove anni.
- c) I provvedimenti di assenso nella forma delle concessioni e autorizzazioni hanno termine per:
  - scadenza del periodo indicato nel provvedimento;
  - pronuncia di decadenza o revoca da parte del consorzio;

- rinuncia da parte del richiedente.
- d)** Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento di assenso può essere revocato dal consorzio. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti. Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, il consorzio non ha l'obbligo di provvedere al loro indennizzo.
- e)** La pronuncia di decadenza si verifica nei seguenti casi:
  - per la mancata esecuzione dei lavori nei termini indicati, salvo proroghe concesse;
  - per mutamento nella destinazione delle attività ivi previste;
  - per omesso pagamento di una rata del canone;
  - per abusiva sostituzione di altri nel godimento del provvedimento di assenso;
  - per inosservanza degli obblighi derivanti dal provvedimento di assenso o imposti da norme e regolamenti.
- f)** Nei casi di revoca e di decadenza del provvedimento di assenso o di rinuncia, il richiedente ha l'obbligo di sgomberare a sua cura e spese i beni presenti nella struttura ed in caso di inottemperanza provvede il consorzio in danno dell'intimato, salvo rivalsa sulla cauzione versata.

## **7. Costituzione di servitù di passaggio**

- a)** Il consorzio ha la facoltà di costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi su una fascia minima di ml. 5,00 a lato del corso d'acqua, anche con mezzi meccanici cingolati, per l' esercizio delle attività di bonifica ed irrigazione, compreso il deposito dei materiali derivati da dette operazioni.

## **8. Esigenze idrauliche**

- a)** Il consorzio ha la facoltà di imporre al titolare del provvedimento d'assenso nuove condizioni durante il corso dello stesso, nonché ha facoltà, in dipendenza di esigenze idrauliche sopravvenute o della esecuzione di lavori consorziali, di far demolire o di far modificare, a spese del titolare del provvedimento d'assenso, l'opera oggetto dello stesso senza che ciò comporti, per il consorzio, obbligo di ripristinare, ne totalmente, ne parzialmente, l'opera demolita o modificata e di corrispondere indennizzi o compensi.

## **9. Interventi ammissibili con procedure d'urgenza**

- a)** È consentita l'effettuazione con procedura d'urgenza di tutte quelle attività che rivestano tale carattere ai fini della tutela dell'incolumità pubblica e della sicurezza delle opere pubbliche.
- b)** La valutazione delle condizioni di urgenza è fatta dalla Regione che, previa richiesta, rilascia un provvedimento provvisorio.
- c)** Il soggetto attuatore deve comunque richiedere il rilascio del provvedimento di assenso entro 60 giorni dall'avvio dei lavori.
- d)** Gli interventi realizzati dalle strutture regionali competenti in materia di sistemazioni idrauliche non necessitano delle preventive autorizzazioni di cui ai commi 2 e 3.

- e) Non sono soggette al pagamento di alcun canone le occupazioni di aree demaniali per la realizzazione di opere destinate alla funzione di difesa degli abitati e delle infrastrutture dalle piene e da altri rischi idrogeologici, eseguite direttamente dall'autorità idraulica o su sua prescrizione.

#### **10. Obblighi dei frontisti**

- a) I frontisti sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua in modo da evitare ogni danno agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo pregiudicare il buon regime del corso d'acqua, nonché creare pericolo per la pubblica incolumità.
- b) Il frontista ha l'obbligo di informare tempestivamente l'autorità di polizia idraulica competente di ogni circostanza di origine naturale e antropica che potrebbe causare i pericoli di cui al comma 1.
- c) I frontisti sono responsabili per i danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare dalla mancata ottemperanza degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

#### **11. Obblighi dei privati**

- a) Sono obblighi dei privati:

- tener sempre bene spurgati i fossi che circondano o dividono i terreni suddetti, le luci dei ponticelli e gli sbocchi di scolo nei collettori della bonifica;
- aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque, che si raccolgono sui terreni medesimi;
- mantenere pulite ed efficienti le chiaviche e le paratoie nonché la rete dei fossi dalle erbe infestanti che rendono difficoltoso il normale deflusso delle acque;
- lasciar libera lungo i canali di scolo non muniti d'argini una zona della larghezza da uno a due metri in ogni lato, secondo l'importanza del corso d'acqua, per deposito delle materie provenienti dagli espurghi ed altri lavori di manutenzione;
- rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi e grossi rami dalle loro piantagioni laterali ai canali ed alle strade della bonifica, che, per impeto di vento o per qualsivoglia altra causa, cadessero nei corsi d' acqua o sul piano viabile delle dette strade;
- tagliare i rami delle piante o delle siepi vive poste nei loro fondi limitrofi ai corsi d' acqua o sulle strade medesime, che producessero difficoltà al servizio od ingombro al transito;
- mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d' arte d' uso particolare e privato di uno o più utilizzatori;
- lasciare agli operatori del consorzio di bonifica e ai loro mezzi libero passaggio sulle sponde dei fossi e canali.

- b) Il regolamento dei consorzi di bonifica di cui all' art. 15 può prevedere a carico dei privati ulteriori integrazioni alle indicazioni di cui al comma 1.



- c) Il proprietario del fondo non più agricolo per mutata destinazione, resta obbligato a mantenere la servitù di dare passaggio alle acque di scolo e di irrigazione a favore dei terreni a valle.

## **12. Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguiti, solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

- a. la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro, risanamento conservativo senza aumenti di superficie calpestabile esterna e volume;
- c. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- e. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la Normativa di tutela;
- f. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la dinamica dei corsi d'acqua ed eventuali situazioni di dissesto;
- g. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
- h. l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni;
- i. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 38 del D.L. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Tutela del Reticolo Idrico Minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa: tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità dell'intervento valicato dall'autorità competente; alla data di scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
- k. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa qualora esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale;

- l. l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- m. il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla normativa vigente.

## **Art. 25 - Attività soggette ad autorizzazioni comunali all'interno della fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguiti, solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:
  - a. la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
  - b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, restauro, risanamento conservativo senza aumenti di superficie calpestabile esterna e volume;
  - c. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - d. gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - e. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la Normativa di tutela;
  - f. la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la dinamica dei corsi d'acqua ed eventuali situazioni di dissesto;
  - g. la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
  - h. l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni;
  - i. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art. 38 del D.L. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni;
  - j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Tutela del Reticolo Idrico Minore, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa: tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità dell'intervento valicato dall'autorità competente; alla data di scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;
  - k. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa qualora esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale;

- l. l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque reflue esistenti alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- m. il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla normativa vigente.

## **Art. 26 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica**

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione o sostituzione edilizia da attività produttiva ad altra destinazione o funzione (residenza, SP...) devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia, ai sensi della vigente normativa in materia cui si rimanda integralmente, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". In tal caso, la convenzione urbanistica o l'atto unilaterale d'obbligo disciplinerà le modalità atte a garantire la completa bonifica dell'area.

## **Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon**

1. Ai sensi della Ddg. 12678 del 21/12/2011 "*Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al gas radon in ambiti indoor*" della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive per gli edifici permanenti e di nuova costruzione l'adozione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon, come, a titolo esemplificativo, la posa di una membrana impermeabile al medesimo gas.

## **Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT**

1. L'utilizzazione di aree ed immobili che risultino in atto alla data di adozione del piano del governo del territorio e che sia in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.
2. Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.,

possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del P.G.T.. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi: a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale; b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del P.G.T.).

## **Art. 29 - Atti e piani di settore**

1. Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), il Reticolo Idrico Minore e Principale, il Piano di zonizzazione elettromagnetica e relativo Regolamento Attuativo, il Piano di Rischio Aeroportuale, il Piano per la protezione da impianti a rischio di incidente rilevante (RIR, DM 9/05/2001) costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del P.G.T. sono regolati dalla legge.

## **Art. 30 - Concorsi di progettazione**

1. Nell'ambito dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, per nuovi edifici o progetti di trasformazione e riqualificazione urbana particolarmente rilevanti, l'amministrazione comunale potrà richiedere ai promotori l'attivazione di procedure concorsuali di progettazione urbanistica o architettonica.

## **Art. 31 - Norme paesaggistiche**

1. I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione (AT) deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

2. Ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, disciplinato dal PdR o dal PdS, che incide sull'aspetto esteriore dei luoghi e ricadente in classe di sensibilità paesistica elevata (classi 4° e 5°), di cui alla tavola P.2.6, e tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano dovranno essere sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio e ad un approfondimento di carattere paesistico. Tale studio di dettaglio paesistico dovrà essere sviluppato sotto il profilo dell'adeguato inserimento degli interventi nel contesto (foto inserimenti ante e post operam) e secondo i criteri regionali contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" vigenti, approvati con DGR n.7/11045 del 8/11/2002.
3. Per gli indirizzi generali di tutela si rimanda all'elaborato **P.2.7** del presente piano.

### **Art. 32 - Norma transitoria**

1. Agli interventi già assentiti, alla data di adozione del presente P.G.T., con permesso di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del P.G.T. stesso si applicano le disposizioni di cui all'art.15, ultimo comma del DPR 380/2001.
2. Sono fatti salvi i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i permessi di costruire convenzionati già adottati o con convenzione urbanistica approvata, per i soli permessi di costruire convenzionati, alla data di adozione del presente P.G.T., purché le relative convenzioni urbanistiche vengano stipulate entro sei mesi dall'entrata in vigore definitiva del P.G.T.