

Regione Lombardia

Provincia di Bergamo

Comune di Treviglio

# P.G.T.

## Piano delle Regole

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 12 del 07.02.2012

Pubblicato sul Burl n. 22 del 30.05.2012

**SINDACO**  
Giuseppe Pezzoni**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Alessandro Nisoli**SEGRETARIO GENERALE**  
Antonio Sebastiano Purcaro

**Modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni di cui alle D.C.C. n. 42 del 01.08.2011, n. 43 del 02.08.2011, n. 44 del 03.08.2011 e D.C.C. n. 12 del 07.02.2012**

**Elaborazione a cura del Settore Gestione del Territorio**  
**Servizio Urbanistica Ufficio di Piano:**

Dirigente	Arch. Pierluigi Assolari
Responsabile	Arch. Mario Morabito
Coordinamento Ufficio di Piano	Arch. Caterina Vitale
Tecnici	Arch. Paolo Mattarozzi, Arch. Francesca Coma

**Piano adottato con D.C.C. n. 98 del 23.12.2010:**

**Consulenza Generale ed Elaborazione**

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO  
COLLABORATORILeonardo Benevolo, Alessandro Benevolo, Luigi Benevolo  
Francesca Traversi, Mattia Romani, Francesca Castagnari  
Luca Gregorelli

**Consulenze di Settore:**

Componente Geologica	Francesco Serra, Marco Daguati, Daniele Gerosa, Angelo Sportelli.
Componente Agronomica	Enrico Antignati, Amanda Ballaré, Federico Blumer, Massimo Ranghetti, Stefano Ferri, Mario Carminati.
Componente Mobilità	Fabio Casiroli, Claudia Ponti, Francesco Secchi, Walter Langiu, Cristina Contu, Paolo Dejana, Andrea Secchi.
Componente Legale	Avv. Mario Viviani
Componente Ambientale	Roberto Farina, Alessandra Carini, Francesco Manunza, Monica Regazzi, Enrico Erbolato.
Componente Beni Ambientali e Culturali	Barbara Oggionni

**Data: Febbraio 2012****P 6**



# **TITOLO 1 - NORME INTRODUTTIVE E GENERALI**

---

## **ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI.-**

---

**1.-** Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

**2.-** Oltre alla relazione illustrativa (P7), il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- R1 – Rilievo morfologico dell'aggregato urbano di origine moderna, suddiviso in due elaborati (R1a e R1b), in scala 1:5.000;
- R2 – Rilievo morfologico dell'aggregato urbano di origine storica, suddiviso in:
  - R2a – Individuazione territoriale, in scala 1:5.000;
  - R2b – Rilievo tipologico, in scala 1:2.000;
  - R2c – Rilievo delle pertinenze, in scala 1:2.000;
- P1 – Disciplina urbanistica per l'aggregato urbano di origine moderna, suddivisa in n. 12 elaborati numerati (P1a, P1b, P1c, P1d, P1e, P1f, P1g, P1h, P1i, P1l, P1m, P1n), in scala 1:2.000;
- P2 - Disciplina urbanistica per l'aggregato urbano di origine storica, in scala 1:1.000;
- P3 – Disciplina per gli ambiti di progettazione unitaria, in varie scale da 1:1.000 a 1:2.000;
- P4 – Sintesi delle Disciplina urbanistica delle aree, in scala 1:10.000;
- P5 - Carta della fattibilità geologica, in scala 1:10.000;
- P6 – Norme Tecniche di Attuazione
- E1 – Ricognizione delle aree soggette a prescrizioni sovraordinate: vincoli di natura puntuale, suddivisa in n. 2 elaborati numerati (E1a, E1b), in scala 1:5.000;
- E2 – Ricognizione delle aree soggette a prescrizioni sovraordinate: vincoli di natura lineare, suddivisa in n. 2 elaborati numerati (E2a, E2b), in scala 1:5.000;

**4.-** Le presenti norme tecniche P5 e gli elaborati P1, P2, e P4 sono prescrittivi; la relazione illustrativa, gli elaborati R1, R2e R3 hanno invece carattere ricognitivo e illustrativo; gli elaborati E hanno invece carattere conformativo; l'elaborato P3 non è prescrittivo.

**5.-** In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

## TITOLO 2 - NORME RIFERITE AGLI AMBITI TERRITORIALI

---

### CAPO I – AMBITI AGRICOLI

---

In tutti gli ambiti agricoli di cui alle presenti norme, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni generali:

- Tutti i fabbricati in tali zone, ove sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotati di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente.
- Le distanze tra le stalle e le abitazioni/zone edificabili devono essere conformi a quanto stabilito dal capo 10 del Titolo III del vigente R.L.I. (Case rurali, pertinenze e stalle) così come modificato dalla Delibera ASL n. 1640/1997 del 30.10.97.
- In tutti gli ambiti agricoli è vietata la realizzazione di “impianti fotovoltaici a terra”.

Il P.G.T. individua una fascia di territorio continua, di salvaguardia, ad est del territorio comunale, a *“tutela dei tracciati di previsione delle infrastrutture di mobilità”*, destinata ad essere il sedime delle infrastrutture di grande comunicazione viaria (sede stradale tangenziale est di Treviglio), in recepimento delle previsioni del P.T.C.P. (tav. E3 ed art. 81 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.).

Tali aree debbono essere mantenute libere da ogni nuova edificazione al fine di consentire la progettazione e la realizzazione delle sopradette opere di preminente interesse pubblico.

Le aree stesse possono essere destinate ad ogni forma di coltura agraria con l'esclusione di impianti e strutture fisse e di serre fisse.

I volumi esistenti possono essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza mutamenti di destinazione d'uso.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione nonché di ampliamento saranno ammessi solo a seguito della redazione di uno stato di consistenza dei fabbricati steso da un tecnico abilitato sotto forma di perizia giurata e accompagnato da atto unilaterale di obbligo del proprietario nel quale si assume l'impegno, nel caso di espropriazione per i fini di carattere pubblico tutelati dalla presente norma, alla richiesta del solo indennizzo delle opere e dei manufatti di cui alla perizia giurata con rinuncia irrevocabile a qualsiasi altro indennizzo delle opere e delle migliorie richieste.

Le aree e gli immobili che resteranno esclusi dai sedimi della viabilità dopo l'approvazione e la trasmissione al Comune dei progetti esecutivi da parte degli Enti preposti, acquisiranno dalla data di definitiva approvazione dei progetti stessi da parte dell'Amministrazione Comunale, lo status urbanistico di Zone Agricole ovvero delle aree contigue a diversa destinazione di cui costituiscono la pertinenza, e saranno soggetti alla relativa normativa.

Tali aree possono essere considerate nel computo delle possibilità edificatorie, in relazione alla destinazione d'uso di pertinenza.

#### ART. 2 – AGR1 - AGR1/a: AREE PRODUTTIVE SPECIALIZZATE.-

---

**1.-** Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite esclusivamente attività ed insediamenti propri della funzione agricola nel rispetto degli indici di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" s.m.i. e delle prescrizioni di cui al seguente comma.

**2.-** L'intervento edilizio a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, H = 6,50 m.
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola: H = 8,00 m. Maggiori altezze saranno comunque consentite in ragione di specifiche esigenze produttive.

L'intervento edilizio a fini non agricoli è ammesso limitatamente ai complessi edificati rurali dismessi con parti di valore storico, per l'intera unità urbanistica, ovvero agli edifici principali e agli annessi agricoli con esclusione degli edifici tecnici quali silos, serbatoi, stalle di dimensione industriale, ecc. che in caso di riconversione dovranno essere demoliti senza ricostruzione. Per tali interventi si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 23.

Nelle aree AGR1/a poste a sud comprese tra la linea ferroviaria Milano - Venezia e le nuove infrastrutture (BRE.BE.MI. e TAV) e poste ad est dell'Ambito di Trasformazione AT1, le nuove edificazioni, solo di tipo rurale, dovranno essere realizzate esclusivamente nel raggio di 200 metri dagli edifici agricoli esistenti dell'azienda agricola stessa.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale. Nei limiti evidenziati al precedente comma, limitatamente ai complessi edificati rurali dismessi con parti di valore storico, con esclusione degli edifici tecnici quali silos, serbatoi, stalle di dimensione industriale, ecc., sono ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo commerciali limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Nel limite complessivo del 25% dell'unità urbanistica sono ammesse anche funzioni di tipo direzionale (Pd) e produttivo artigianale (Pi), limitatamente a quelle attività insediabili senza forzature all'interno degli edifici rurali.

### **ART. 3 – AGR2: AREE DI PROSSIMITÀ URBANA.-**

**1.-** Nelle aree destinate all'agricoltura così denominate sono consentite attività ed insediamenti propri della funzione agricola.

**2.-** L'intervento edilizio a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge, solo per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, con gli indici di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i H = 6,50 m.

L'intervento edilizio a fini non agricoli è ammesso limitatamente agli edifici rurali dismessi. Sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumenti possibili di Sup.

Negli interventi edilizi e negli interventi riguardanti i suoli agricoli è fatto divieto di modificare e/o ridurre la consistenza degli elementi superstiti di origine naturale che caratterizzano questi luoghi, quali vegetazione sponale, filari o alberi isolati. L'Amministrazione Comunale promuove tali interventi mediante adeguati corrispettivi da corrispondere ai proprietari e/o utilizzatori delle aree e/o realizzando direttamente, mediante adeguati accordi con i titolari dei fondi, interventi di piantumazione e di ripristino di siepi e filari alberati, di riuso della rete di strade e sentieri anche per la mobilità pubblica ciclopeditone, di valorizzazione della rete ecologica, di approntamento di fasce e di zone boscate.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale. Nei limiti evidenziati al precedente comma, limitatamente ai complessi edificati rurali dismessi con parti di valore storico, con esclusione degli edifici tecnici quali silos, serbatoi, stalle di dimensione industriale, ecc., sono ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo commerciali limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Nel limite complessivo del 25% dell'unità urbanistica sono ammesse anche funzioni di tipo direzionale (Pd) e

produttivo artigianale (Pi), limitatamente a quelle attività insediabili senza forzature all'interno degli edifici rurali.

#### ART. 4 -INSEDIAMENTI IN AMBITO AGRICOLO.-

1.- Nelle aree in ambito agricolo in cui si registra la presenza di insediamenti diversi o discordanti con l'esercizio agricolo vero e proprio si applicano le disposizioni di cui al successivo comma.

2.- Si distinguono i seguenti casi:

- a) Per gli allevamenti di tipo intensivo (AL) sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero, di nuova costruzione, sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- Sup = 110% della Sup esistente alla data di adozione delle presenti norme.
  - Rc = 65%;
  - H = 10 m.
  - Rp = 30%

Le aree marginali devono essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Nel caso di dismissione dell'attività agricola, per conseguire le diverse destinazioni di cui al successivo comma 3, è ammesso un PUA esteso ad almeno metà dell'unità urbanistica con i medesimi parametri di cui sopra, con obbligo di realizzazione e cessione di standard, che tali diverse destinazioni occupino una superficie non inferiore al 50% delle superfici e siano ubicate in modo da non essere disturbate dal mantenimento della destinazione agricola sulla parte restante del complesso.

- b) Per gli insediamenti produttivi isolati (PI) (con la sigla PI sono identificati gli stabilimenti produttivi non agricoli), sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero e/o di ristrutturazione e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rc = 50%;
  - H = 10 m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione. e conserveranno la possibilità di realizzare ampliamenti nella misura del 20% con un massimo di 100 mq. di Sup.

Per l'area di proprietà Legnani, individuata da apposita simbologia (sulla quale insisteva un fabbricato già oggetto di demolizione come da Permesso di Costruire n. 75 del 07.05.2004 P.E. 2003/0650), è ammesso un intervento di ricostruzione edilizia nel rispetto delle quantità edificatorie di cui al citato Permesso di Costruire n. 75/2004 (Sup, Sc, H), con possibilità di realizzare un edificio commerciale all'ingrosso per frutta e verdura.

- c) Per gli insediamenti residenziali (RS) sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero, nuova costruzione e/o di ristrutturazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- If = 0,25 mq/mq, con un massimo di 250 mq. di Sup.
  - H = 10 m.
  - Rc = 30%
  - Rp = 50%

Le unità urbanistiche sulle quali si riscontri, alla data di adozione delle presenti norme, un indice maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione e conserveranno la possibilità di realizzare ampliamenti nella misura del 20% con un massimo di 100 mq. di Sup.

Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

- d) Per le aree di insediamento speciale (AS) sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero, di nuova costruzione e/o di ristrutturazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- i. Per le aree AS1 e AS2:
    - $I_f = 0,1 \text{ mq/mq.}$ , con un massimo di 250 mq. di Sup.
    - $H = 7 \text{ m.}$
    - $R_c = 20\%$
    - $R_p = 70\%$
  - ii. Per l'area AS3:
    - $I_f = 0,3 \text{ mq/mq.}$ , con un massimo di 500 mq. di Sup.
    - $H = 7 \text{ m.}$
    - $R_c = 50\%$
    - $R_p = 50\%$
  - iii. Per l'area AS4:
    - $I_f = 0,5 \text{ mq/mq.}$ , con un massimo di 500 mq. di Sup.
    - $H = 10 \text{ m.}$
    - $R_c = 50\%$
    - $R_p = 50\%$

**3.-** Per le aree AL debbono essere conservate le destinazioni d'uso agricole e/o per la zootecnia di tipo intensivo (A) in essere o, comunque, le ultime insediate, (in caso di fabbricati in disuso) alla data di adozione delle presenti norme. Sono inoltre ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Per le aree PI sono ammesse destinazioni produttivo-industriali o artigianali (Pi), produttivo commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, produttivo direzionali (Pd), pubblici esercizi che non occupino superficie superiore a mq 500. Destinazioni diverse o in misura maggiore ai limiti sopra elencati, saranno ammesse se preesistenti all'adozione delle presenti norme.

Per le aree RS sono ammesse destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Per le aree AS1 e AS2 RS sono ammesse destinazioni residenziali (R), produttivo commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S) che non comportino diminuzione delle aree piantumate e/o sistemate a verde. Per l'area AS3 sono ammesse destinazioni produttivo commerciali (Pc) limitatamente all'esercizio floro-vivaistico e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Per l'area AS4 sono ammesse destinazioni agricole (A) e per servizi (S) limitatamente all'esercizio di fattoria didattica a sostegno dell'Istituto Agrario.



## **CAPO II – AMBITI DI VALORE STORICO**

---

### **ART. 5. – NORME INTRODUTTIVE.-**

---

**1.-** Le norme del presente Capo riguardano le aree occupate da edifici di epoca preindustriale: il nucleo antico, le sue immediate propaggini, gli edifici antichi isolati in ambito urbano e rurale, le frazioni storiche.

**2.-** Per tali aree ed edifici si applicano disposizioni di carattere generale comuni e, per i soli edifici del nucleo antico, norme di carattere particolare riferite alla tipologia di appartenenza.

## **PARTE I – NUCLEO ANTICO E FRAZIONI**

### **ART. 6 – UNITA' EDILIZIE.-**

**1.-** La disciplina è riferita alle singole unità edilizie. Le unità edilizie sono costituite da singoli edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità edilizia.

**2.-** Ove l'intervento edilizio, diverso da quelli decritti al successivo art. 7, riguardi parti di unità edilizia, coinvolga parti comuni o interessi più unità edilizie contigue, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire siano coerenti con il contesto in cui esse si collocano e non precludano il futuro recupero unitario della o delle unità edilizie oggetto di intervento.

### **ART. 7 – INTERVENTI DI MODESTA ENTITÀ.-**

**1.-** Per ogni edificio sono ammessi interventi di modesta entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) il restauro e risanamento conservativo purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

### **ART. 8 – MODALITA' D'INTERVENTO.-**

**1.-** Per gli edifici di origine antica che richiedano interventi che superino la soglia definita al precedente articolo, 7, in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico; oppure un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi, sono ammessi interventi che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, sono definiti nei successivi articoli 11-19.

**2.-** Per gli edifici di origine moderna, appositamente individuati dalle tavole o per le parti di edifici isolati riconoscibili come tali, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Tali interventi, a seconda delle circostanze, sono definiti nei successivi articoli 20-21.

**3.-** Per le superfetazioni, appositamente individuate nella tavole P2, la disciplina è quella di cui al Manuale del Restauro, art. 2 punto 6.

## ART. 9 – ASSEGNAZIONE TIPOLOGICA E MODALITA' DI INTERVENTO.-

**1.-** Le norme di cui alla successiva Parte I assegnano ciascun edificio e/o a ciascuna unità edilizia ad una specifica famiglia tipologica e da questa classificazione dipende la modalità d'intervento, fatti salvi i casi di cui al precedente art. 7.

**2.-** Tuttavia chi intende realizzare un intervento può proporre una diversa modalità d'intervento, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia di appartenenza siano incongrue -in tutto od in parte preponderante- rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia o della parte di questa riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme, documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione delle presenti Norme. Ove la documentazione prodotta sia ritenuta sufficiente a dimostrare tale condizione, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del successivo art. 20.

## ART. 10 – MANUALE DEL RESTAURO.-

**1.-** La disciplina del presente Capo è integrata dalle speciali disposizioni riportate nell'allegato alle presenti norme denominato "Manuale del restauro", di seguito denominato MdR.

## ART. 11 - SP, EDIFICI SPECIALI.-

**1.-** Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati:

- a) a funzioni specializzate di tipo civico - amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc. (SPC);
- b) per funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali chiesa, mensa, oratori, chiostri, ecc. (SPR);

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà

ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucatore dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel MdR. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni riportate nel MdR, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel MdR a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture analoghe a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

**3.-** Per gli edifici di natura civica (SPC) le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi usi per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione e con la possibilità di individuare destinazioni accessorie compatibili.

Per gli edifici di natura religiosa (SPR), oltre alla naturale propria destinazione d'uso (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc. Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), produttivo commerciali (Pc), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico/ricettive alberghiere (Pr) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (S), nei casi di dismissione integrale dell'edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione residenziali (R), limitatamente alle residenze di tipo specialistico o collettivo, per funzioni di tipo produttivo-direzionale (Pd) o per altre funzioni di

servizio (S) purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 12- CHI, CHIESE.-

**1.-** Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti prevalentemente romanici. Sono costituiti dall'edificio principale più i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, canonica, campanile, ecc.,

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non è ammessa alcuna modifica del sistema strutturale, ivi comprese la bucatura di volte e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni saranno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). Sarà infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Le opere riguardanti gli *elementi distributivi* comporteranno, la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (canonica, campanile, locali di servizio, ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, sarà ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili sarà ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non saranno consentiti, neppure in casi di dismissione, l'inserimento di ascensori.

Le opere riguardanti gli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Per il trattamento delle superfici esterne ci si atterrà alle disposizioni del MdR a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti avverranno sotto il controllo delle Sovrintendenze preposte e nella più scrupolosa applicazione dei criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte

d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione si estenderà infine a tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che saranno conservati nelle posizioni originarie, assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc.

3.- Oltre alla naturale destinazione religiosa, (S) sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni per servizi a condizione che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### ART. 13 - PAL, PALAZZI.-

1.- Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza variabili per dimensioni e importanza architettonica e caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni. In alcuni casi si tratta di palazzi composti di più parti realizzate in tempi diversi, in altri casi di palazzi rimodellati in epoche successive. Talvolta con una corte interna di grandezza variabile con uno o più lati porticati e logge ai piani superiori.

2.- Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucatore dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel MdR. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nel MdR, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche

degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato nel MdR, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia, il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-direzionali (Pd), limitatamente alle strutture ad accesso pubblico, produttivo commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, turistico/ricettive (Pr), limitatamente a funzioni ricettive alberghiere, per servizi e attrezzature pubbliche (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio quali ad esempio: strutture museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, cliniche, case di cura, strutture associative. L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno utilizzazioni produttivo-direzionali di tipo privato (Pd) e utilizzazioni per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pr). Ogni utilizzazione diversa dalla residenza è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme tecniche.

#### ART. 14 - PZT, PALAZZETTI.-

**1.-** Sono gli edifici simili per impostazione agli edifici di cui alla precedente categoria tipologica ma con dimensioni architettoniche inferiori e talvolta derivanti dalla rifusione solo parziale o incompiuta di unità minori contigue. In tali casi presentano marcate discontinuità fra le unità originarie e integrazioni solo parziali o incomplete dei prospetti, gli orizzontamenti dei solai seguono talvolta le discontinuità delle unità edilizie originarie, e le aperture, che hanno forme e dimensioni fra loro diverse, risultano solo parzialmente allineate. Per quegli edifici nati originariamente come palazzetti unifamiliari si registra frequentemente processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive e ripetute trasformazioni.



**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia delle murature esterne ed interne solai, volte, scale e coperture. Gli interventi rispetteranno la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e saranno effettuate con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, a quelli originari.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel MdR. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi ed dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel MdR;
- la realizzazione di limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il mantenimento dei fronti esterni e interni, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e laterizi) sia la forma e posizione delle aperture esistenti (finestre rettangolari, polifore, aperture richiuse, feritoie, ecc.), sia i singoli elementi e ammanchi di facciata (conci murari, mensole, fori, ecc.) anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel MdR, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista. In ottemperanza a tali norme, si fa divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti. Ove presenti, si assicurerà infine la pulitura e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr), sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 15 - COR, EDIFICI CON PREMINENZA DI CARATTERI A CORTE.-



**1.-** E' la tipologia storicamente prevalente che costituisce il nucleo antico di Treviglio. Sono aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio di pertinenza, disimpegnate da scale comuni e talvolta da ballatoi o loggiati. In alcuni casi tali aggregazioni derivano dall'unificazione in epoca storica di più edifici elementari.

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi rispetteranno la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e saranno effettuate con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, a quelli originari.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi destinati ad alloggio, il sistema distributivo (androni, corridoi, scale, loggiati, ballatoi, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici (cortili, chiostrini, cavedii, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel MdR. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'adeguato trattamento delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel MdR;
- la realizzazione di limitate modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR;
- l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel MdR.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il mantenimento dei fronti esterni, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco), sia infine i singoli elementi decorativi, quali cornici in stucco e pietra, cornicioni, portoni in bugnato, stipiti in pietra lavorati, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. Limitate modifiche delle aperture e altri elementi di facciata saranno consentiti all'interno della corte o di altri spazi chiusi quali cavedi o chiostrine, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità formale dei prospetti in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e aggiunte deturpanti. La salvaguardia delle superfici esterne comporterà la pulitura e ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori farà riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si assicurerà infine la pulitura e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 16 – RIF, EDIFICI DI RIFUSIONE.-

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di base modificati nel tempo al punto da non presentare caratteri tipologici uniformi e regolari.

2.- Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Non sarà invece ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre prescritto l'idoneo trattamento stabilito dal MdR delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Manuale.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue. Per i serramenti esterni, si prescrive l'impiego di infissi in legno, realizzati sulla base di modelli e proporzioni tradizionali (portoni a doppia anta, persiane esterne e finestre a doppio sportello).

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## ART. 17 - VIL, VILLE.-

**1.-** Sono edifici prevalentemente unifamiliari, isolati su lotto, sorti alla fine dell'ottocento e nel primo ventennio del novecento lungo i margini del nucleo antico e nelle sue immediate propaggini; gli elementi che li caratterizzano sono: fabbricati pluripiano, modesto rapporto di copertura del lotto, con giardini di pertinenza, spesso cintati da recinzioni di pregio.

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi in questione con particolare riferimento agli elementi orizzontali: solai, con eventuali volte, vani e strutture di scala, coperture, ecc., mediante tecniche di consolidamento con la possibilità della loro sostituzione integrale o parziale nella medesima giacitura qualora, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che tali elementi non sono più recuperabili.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dei collegamenti verticali presenti significativi per la tipologia edilizia, nonché il loro incremento in ragione delle utilizzazioni previste secondo collocazioni idonee. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori sarà anch'esso ammesso nella misura necessaria.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato nel MdR, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia, il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## ART. 18 – RUR, EDIFICI DI ORIGINE RURALE.-

**1.-** In tale categoria sono compresi gli edifici a corte di grandi dimensioni un tempo adibiti a funzioni agricole e oggi riconvertite per usi civili. Questi edifici comprendono una porzione conformata per usi residenziali, altre per usi produttivi (stalle, fienili, barchesse, ecc.) e talvolta altri edifici di origine moderna a completare la dotazione di spazi produttivi. Le diverse parti affacciano spesso su uno spazio comune che funge da disimpegno (aia).

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 1. Le opere riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatra dei

solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Per le parti antiche in avanzato stato di degrado materico per le quali si rende impossibile procedere con le tecniche del restauro e/o del risanamento conservativo, è possibile applicare la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricostruire il corpo edilizio con tecniche nuove avendo a modello il suo assetto originario.

Le opere riguardanti *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere in funzione della suddivisione in alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre prescritto l'idoneo trattamento stabilito dal MdR delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Manuale.

Le opere riguardanti *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. Per gli edifici posti nelle frazioni di Castel Cerreto o Battaglie è ammessa anche la destinazione d'uso agricola (A).

Per gli edifici posti nelle frazioni di Castel Cerreto o Battaglie, è ammessa anche la destinazione d'uso agricola. Per detti edifici è possibile l'intervento di ristrutturazione edilizia globale con demolizione e ricostruzione dei sedimi esistenti, modifica dei fronti e delle aperture, ricomposizione architettonica delle superfetazioni legittime e/o legittimate.

#### ART. 19 – ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.-

**1.-** In tale categoria sono compresi alcune porzioni di tessuto nel nucleo antico oggetto di interventi attuativi che hanno sostituito o sono in procinto di sostituire l'assetto edilizio storico con uno nuovo.

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 2, con le seguenti precisazioni:

- i corpi edilizi non possono essere demoliti e ricostruiti, nemmeno testualmente;
- i corpi edilizi, le parti di questi o gli elementi di origine storica superstiti dovranno essere conservati e per questi applicata una modalità d'intervento di risanamento conservativo;
- gli interventi devono essere accompagnati da un elaborato che dimostri la coerenza delle opere previste nei confronti dell'intera zona di appartenenza.

L'edificio contrassegnato da apposita simbologia e un tempo utilizzato come sala cinematografica, può essere sottoposto ad un intervento di demolizione con ricostruzione con i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 2.166 mq.
- H misurata in colmo = 14,70 m.; H misurata in gronda = 12,70 m e comunque non oltre 4 piani fuori terra

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **ART. 20 - MCO, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI.-**

**1.-** Sono edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della ristrutturazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 2, con l'obiettivo di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto antico. Tali interventi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito di tali interventi non sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente. E' prescritto il mantenimento di quelle parti dell'edificio o di quegli elementi edilizi di origine storica superstiti.

Per l'edificio posto in Via Verga 21, attualmente demolito e appositamente contrassegnato dalla Tavola P2 del PdR, è ammesso un intervento di nuova costruzione secondo i calcoli di superficie e volume riportati nella D.I.A. n. 2008/0636/FF/mp dell'1/12/2008.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **ART. 21 - MDI, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI DIFFORMI.-**

**1.-** Sono edifici moderni costruiti su un sedime antico libero o già edificato che presentano caratteri di diffinità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a seguito della demolizione di edifici più antichi.

**2.-** Sono consentiti interventi di cui al precedente art. 7.

Interventi di livello superiore seguono la definizione generale di cui al precedente art. 8, comma 2, con l'obiettivo di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto antico. Tali interventi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un

organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare un nuovo corpo di fabbrica in sostituzione dell'esistente, senza aumenti di superficie qualora l'intervento riguardi l'intera unità e sia disciplinato da un idoneo piano attuativo. Tale intervento dovrà garantire le seguenti condizioni:

- mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio esistente;
- ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

---

## PARTE II – EDIFICI EXTRA-MOENIA

---

### ART. 22 - CAU, EDIFICI IN AMBITO URBANO.-

---

**1.-** In tale categoria sono compresi gli edifici un tempo destinati ad un uso produttivo e oggi ricompresi nell'agglomerazione urbana e riconvertiti per usi civili o quelli costruiti successivamente allo smantellamento della servitù militare intorno al nucleo antico.

**2.-** Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

Per le parti del complesso riconoscibili come corpi annessi, moderni, superfetazioni è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con diverso accorpamento delle volumetrie. Per le parti antiche in avanzato stato di degrado materico per le quali si rende impossibile procedere con le tecniche del restauro e/o del risanamento conservativo, è possibile applicare la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricostruire il corpo edilizio con tecniche nuove avendo a modello il suo assetto originario.

Interventi di livello superiore riguardanti gli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche.

Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere in funzione della suddivisione in alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre prescritto l'idoneo trattamento stabilito dal MdR delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Manuale.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, loggiati o fienili. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

a) Per gli edifici denominati "case operaie", posti in Via Portaluppi e appositamente contrassegnati da numerazione progressiva, l'intervento di livello superiore di cui al presente comma, potrà comportare un incremento di superfici utili per ragioni di risanamento igienico-sanitario; la superficie coperta dai fabbricati potrà essere rettificata fino al raggiungimento delle seguenti misure di "profondità":

- edificio n. 1: 8,05 m.;
- edificio n. 2: 10,1 m. oltre ad una possibile sporgenza dei corpi scala;



- edificio n. 3: 10,1 m.;
- edificio n. 4: 9,45 m.;
- edificio n. 5: 9,45 m.;
- edificio n. 6: 10,0 m.;
- edificio n. 7: 9,2 m.;
- edificio n. 8: 9,85 m.;
- edificio n. 9: 9,20 m.;
- edificio n. 10: 10,2 m.;

Dovranno essere mantenute: la cortina edilizia sulla via pubblica e le caratteristiche tipologiche delle facciate.

b) Per l'area di proprietà Signorelli, individuata da apposita simbologia (già oggetto di specifica variante n. 13 al P.R.G. vigente approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006), è ammesso un intervento edificatorio, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella citata variante n. 13 al P.R.G. vigente. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.

**3.-** Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd), produttivo-commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 23 - CAR, CASCINE ED EDIFICI IN AMBITO RURALE.-

**1.-** In tale categoria sono compresi gli edifici prevalentemente di origine agricola, ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili per usi civili. Questi edifici comprendono:

- il fabbricato principale; contraddistinto dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile;
- il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili;
- le barchesse; fabbricati aperti, generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno;
- altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei nuclei più importanti;
- aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc.

**2.-** Ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso. Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione..

Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso dovranno seguire le disposizioni che seguono:

- Per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna, con l'esclusione degli elementi di cui al precedente art.2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti con la maggiorazione del 15% e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale.



- Per le parti del complesso riconoscibili come corpi annessi, moderni, superfetazioni è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia con diverso accorpamento delle volumetrie.
- Per le parti antiche in avanzato stato di degrado materico per le quali si rende impossibile procedere con le tecniche del restauro e/o del risanamento conservativo, è possibile applicare la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con lo scopo di ricostruire il corpo edilizio con tecniche nuove avendo a modello il suo assetto originario.
- Per gli edifici esistenti di valore storico, interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni:
  - è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso;
  - è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del portico;
  - è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza;
  - è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera.

Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel MdR, sia frazionamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nel medesimo Manuale.

Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari.

**3.-** La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A). Sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## CAPO III - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA

---

### ART. 24 - PRINCIPI GENERALI.-

---

**1.-** Il presente piano individua 9 ambiti d'intervento unitario, riferiti ai margini dell'area urbanizzata al fine di consolidarne la forma migliorando il rapporto con il territorio agricolo. Tali ambiti d'intervento sono subordinati alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

**2.-** Il 10% degli alloggi ricavati all'interno del piano attuativo dovranno corrispondere ai requisiti dell'edilizia residenziale pubblica di tipo convenzionato e/o agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

**3.-** Il PUA , deve garantire:

- a) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.
- b) Per i fabbricati a fini residenziali l'adozione di appositi dispositivi per la riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata. Negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati bisogna realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda potabile, anche con regolazione ad orario. Infine occorrono sistemi di captazione, filtro e accumulo delle piogge provenienti dai tetti nonché i vasche di invaso, possibilmente interrate e protette.
- c) per tutti i nuovi fabbricati la verifica e l'osservanza dei limiti di esposizione al rumore derivanti da infrastrutture ferroviarie, stradali o da esistenti impianti produttivi collocati nelle vicinanze, indicati o meno nel vigente piano di zonizzazione acustica.
- d) per tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, la verifica e l'osservanza delle distanze previste dalla vigente legislazione da esistenti elettrodotti e/o prevedere adeguate soluzioni tecniche al fine di ridurre l'esposizione della popolazione entro i limiti previsti
- e) la verifica e l'osservanza delle distanze prescritte dagli esistenti allevamenti zootecnici indicate dal Regolamento Comunale d'Igiene e indicare, qualora risultasse necessario, prescrizioni, indirizzi e orientamenti al fine di ridurre o quanto meno mitigare i potenziali effetti negativi dovuti alla prossimità di detti allevamenti.

**4.-** L'elaborato P3 è solo indicativo ed esemplificativo e non ha valore prescrittivo. Mentre sono vincolanti le previsioni degli articoli seguenti

#### ART. 24.1 - AMBITO 1: SAME.-

**1.-** Si tratta di un'area posta in ovest dello stabilimento meccanico Same.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 7.850 mq.

- H = 10 m., 3 piani fuori terra
- Rc = 30%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicativamente individuate nella scheda (non prescrittive). L'area appositamente retinata viene semplicemente ceduta e utilizzabile in futuro per funzioni di servizio. La sua realizzazione segue le indicazioni della presente scheda e quelle del Piano dei Servizi.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.2 - AMBITO 2: GEROMINA

**1.-** Si tratta di un'area posta a sud est della frazione Geromina.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 800 mq.
- H = 7 m, 2 piani fuori terra
- Rc = 30%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.3 - AMBITO 3: VIA VERRAZZANO.-

**1.-** Si tratta di un'area posta a nord dell'abitato.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 7.800 mq.
- H = 10 m., 3 piani fuori terra.
- Rc = 30%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. L'area posta in est a cavallo del parcheggio viene semplicemente messa a disposizione per la realizzazione della capacità edificatoria trasferita dall'At1a. La sua realizzazione segue le indicazioni della presente scheda e quelle del Piano dei Servizi. La capacità edificatoria di 7.800 comprende 3.720 mq. di Sup provenienti dall'Ambito di Trasformazione AT1a.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.4 - AMBITO 4: VIA BRIGNANO NORD.-

**1.-** Si tratta di un'area posta a est dell'abitato a nord della SP per Brignano.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 2.340 mq.
- H = 7 m., 2 piani fuori terra
- Rc = 50%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. La sua attuazione avviene di concerto con l'Ambito di Trasformazione AT1a definito dal Documento di Piano, secondo le precisazioni ivi contenute.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.5 - AMBITO 5: VIA BRIGNANO SUD.-

**1.-** Si tratta di un'area posta a est dell'abitato a sud della SP per Brignano.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 1.600 mq.
- H = 10 m., 3 piani fuori terra
- Rc = 30%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. L'area contrassegnata da un edificio con campitura in blu viene semplicemente ceduta per la realizzazione di un asilo materno. La sua realizzazione segue le indicazioni della presente scheda e quelle del Piano dei Servizi.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.6 - AMBITO 6: STADIO ZANCONTI.-

**1.-** Si tratta dell'area occupata dallo Stadio della città tra Via Milano e Viale Ortigara

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 5.150 mq.
- H = 13 m., 4 piani fuori terra
- Rc = 45%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree per servizi sportivi indicate nella scheda.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi

commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.7 - AMBITO 7: VIA DEL BOSCO.-

**1.-** Si tratta di un'area posta a sud-ovest dell'abitato all'interno del triangolo ferroviario formato dalle linee per Milano e Bergamo.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 3.500 mq.
- H = 10 m., 3 piani fuori terra.
- Rc = 60%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. La sistemazione a verde con il suo percorso pedonale prosegue quella di cui al programma integrato Baslini.

4.- La categoria di utilizzazione ammessa è quella residenziale (R). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd) o artigianato di servizio (Pi).

#### ART. 24.8 - AMBITO 8: VIALE ALDO MORO.-

**1.-** Si tratta di un'area posta a sud del Viale Aldo Moro e del Piano Insediamenti Produttivi esistente.,

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- Sup = 38.500 mq.
- H = 11 m., 2 piani fuori terra
- Rc = 60%

**3.-** Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. Alla realizzazione della nuova rotatoria tra via A. Moro e via F. Parri.

L'area in ovest viene semplicemente ceduta per la realizzazione delle indicate sistemazioni a verde e sportive. La sua realizzazione segue le indicazioni della presente scheda e quelle del Piano dei Servizi.

**4.-** La categoria di utilizzazione ammessa è quella produttiva – artigianale (Pi), servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), utilizzazioni produttivo-direzionali (Pd). Sono inoltre ammesse utilizzazioni per attrezzature turistico/ricettive (Pr) o per esercizi commerciali al minuto, di somministrazione di alimenti e bevande (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, fino al raggiungimento del 35% della Sup ammessa.

#### ART. 24.9 - AMBITO 9: BIANCHI.-

**1.-** Si tratta dell'area oggi solo parzialmente utilizzata dallo stabilimento produttivo per biciclette, posto a sud della frazione Battaglie, da sottoporre ad un intervento di riconversione.

**2.-** Il PUA dovrà osservare i seguenti parametri edificatori:

- It = 0,5 mq/mq

- H = 12 m., 2 piani fuori terra per l'edificazione commerciale e per servizi; 3 piani fuori terra per l'edificazione residenziale
- Rc = 40 %
- Rp = 40 %

3.- Il Piano attuativo dovrà provvedere alla sistemazione e alla cessione delle aree a standard indicate nella scheda. Il disegno riportato nell'elaborato P3 ha valore indicativo ed esemplificativo. L'intervento deve in ogni caso farsi carico della bretella di collegamento tra la SS42 e l'Autostrada Bergamasca/Via Pontirolo nell'ipotesi che tale opera non risulti finanziata e/o realizzata dalla società autostradale.

**4.-** Le categoria di utilizzazione ammesse sono le seguenti:

- a) destinazioni produttivo-commerciali (Pc) o direzionali (Pd);
- b) destinazioni produttivo-artigianali (Pi);
- c) destinazioni residenziali (R), in misura non inferiore al 10 % della Sup ammessa;
- d) destinazioni per servizi a supporto del nuovo insediamento e della frazione Battaglie, in misura non inferiore al 5% della Sup ammessa;

I limiti percentuali e di superficie delle categorie di utilizzazione produttivo commerciali (Pc), produttivo direzionali (Pd) e produttivo artigianali (Pi) dipenderanno dagli esiti dello specifico Accordo di Programma richiesto ai sensi della vigente legislazione per l'autorizzazione delle superfici commerciali di Grande Struttura di Vendita.

## CAPO IV – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

---

### PARTE 1 – AMBITI CENTRALI

---

Sono le parti della città cresciute all'esterno del nucleo antico e caratterizzate da una relazione profonda col sistema dei viali e stradale in genere.

#### ART. 25 - BL1, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO.-

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a cortina prevalentemente allineati lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,65 mq/mq.
- H = 10,5 m.
- Rc = 50%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente con PUA, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,8 mq/mq.
- H = 13 m.
- Rc = 50%

a condizione che l'intervento confermi o riproponga un'edificazione marginale lungo i lati lambiti da strade per almeno l'85% del suo sviluppo (per sviluppo dell'edificio va inteso lo sviluppo del fronte, non sono conteggiati eventuali androni). Il parametro di Sup è aumentato a 0,9 mq/mq. nel caso tale riedificazione interessi lati stradali coincidenti con il sistema perimetrale di viali alberati (Viale Ortigara, Viale Col di Lana, Via Ariosto, Via XX Settembre, Viale Piave, Viale Montegrappa, Viale Buonarroti).

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.3.-** Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi)

limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **ART. 26 - IS1, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO.-**

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto, allineati o meno rispetto ai fili stradali, con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,5 mq/mq.
- H = 10 m.
- Rc = 45%
- Rp = 40%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, da attuarsi esclusivamente mediante PUA, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,6 mq/mq.
- H = 10 m.
- Rc = 45%
- Rp = 40%

a condizione che l'intervento confermi o riproponga un'edificazione in posizione centrale lontana ai margini stradali.

**2.3.-** Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, attività ricettive (Pr) e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **ART. 27 - UN1, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.-**

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla compresenza di edifici aventi caratteri architettonici uniformi e/o omogenei lungo i fili stradali e spazi cortilati di dimensione variabile chiusi su due o più lati dall'edificio.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.



**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,55$  mq/mq.
- $H = 13$  m.
- $R_c = 40\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.2.-** Mediante la formazione di un apposito piano attuativo (PUA) esteso all'intera unità, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,7$  mq/mq.
- $H = 16$  m.
- $R_c = 50\%$

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione dei seguenti parametri:

- parcheggio pubblico: 3 mq. ogni 40 mq. Sup
- verde pubblico: 4 mq. ogni 40 mq. Sup

**2.3.-** Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Oss. 19 - 162 - 379 - 350 -

## ART. 28 - NR1, TESSUTO NON RESIDENZIALE.-

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) organizzati per ospitare funzioni non residenziali (depositi, magazzini, piccole attività manifatturiere, ecc).

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa che confermino le destinazioni d'uso in essere sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di densità, altezza e copertura esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione su lotti liberi alla data di adozione delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,60$  mq/mq.
- $H = 13$  m.
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 40\%$

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro  $I_t$  del 20%:

- $I_t = 0,72$
- $H = 13$  m.
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 40\%$

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

**3.-** Per gli interventi di cui al precedente comma 2.1 e 2.2, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: destinazioni produttivo-artigianali ( $P_i$ ), destinazioni di tipo produttivo- commerciale ( $P_c$ ) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, o produttivo- direzionale ( $P_d$ ) o per servizi ( $S$ ), Sono ammesse destinazioni residenziali ( $R$ ).

---

## PARTE 2 – AMBITI DELLA CORONA PERIFERICA

---

Sono le parti della città di recente formazione cresciute all'esterno del poligono di viali e caratterizzati dalla commistione con episodi per servizi di varia natura.

---

### ART. 29 - BL2, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a blocco, talvolta con spazi cortilati di dimensione variabile posti in relazione proficua o meno con episodi urbani per servizi.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,55 mq/mq.
- H = 13 m.
- Rc = 35%

**2.2-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro If del 20%:

- If = 0,66
- H = 13 m.
- Rc = 60%
- Rp = 35%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

Per l'area di proprietà della Soc. Adelaide, individuata da apposita simbologia (già oggetto di specifica variante n. 13 al P.R.G. vigente approvata dal C.C. con deliberazione n. 10 del 23.02.2006), è ammesso un intervento di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nella citata variante n. 13 al P.R.G. vigente. Tale possibilità potrà essere esercitata entro 10 anni dalla data di approvazione della variante al P.R.G.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1 e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di

servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 30 - IS2, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,50 mq/mq.
- H = 10 m.
- Rc = 40%
- Rp = 50%

**2.2-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro If del 20%:

- If = 0,60
- H = 10 m.
- Rc = 40%
- Rp = 50%

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1 e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 31 – UN2, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla compresenza di edifici aventi caratteri architettonici uniformi e/o omogenei.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13 \text{ m}$ .
- $R_c = 50\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.2.-** Mediante la formazione di un apposito piano attuativo esteso all'intera unità, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,78 \text{ mq/mq}$
- $H = 16 \text{ m}$ .
- $R_c = 50\%$

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione dei seguenti parametri:

- parcheggio pubblico: 3 mq. ogni 40 mq. Sup
- verde pubblico: 4 mq. ogni 40 mq. Sup

**2.3.-** Per gli edifici contrassegnati da apposita simbologia, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero secondo quanto disposto al successivo Capo VII, art. 43. Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), fino alla media struttura di vendita di tipo 2 e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

## **ART. 32 - NR2, TESSUTO NON RESIDENZIALE**

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) organizzati per ospitare funzioni non residenziali (depositi, magazzini, piccole attività manifatturiere, ecc. ). Sono talvolta presenti edifici connessi a carattere residenziale.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa che confermino le destinazioni d'uso in essere sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di densità, altezza e copertura esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione su lotti liberi alla data di adozione delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,70 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13 \text{ m}$ .
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 30\%$

Interventi con volumetria superiore a 15.000 mc si dovranno attuare esclusivamente con PUA nel rispetto del successivo comma 2.2.

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro  $I_t$  del 20%:

- $I_t = 0,84 \text{ mq/mq}$
- $H = 13 \text{ m.}$
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 30\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

**2.3.-** Per l'area occupata dallo stabilimento Litolatta, individuata da apposita simbologia è ammesso un intervento di sostituzione edilizia, mediante piano attuativo esteso all'intera unità urbanistica e finalizzato a conseguire destinazioni d'uso diverse, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $V = 20.400 \text{ mc.}$
- $H = 19,80 \text{ m.}$
- $R_c = 40\%$
- $R_p = 30\%$

**3.-** Per gli interventi di cui al precedente comma 2.1, sono ammesse le destinazioni d'uso in essere: destinazioni produttivo-artigianali (Pi), destinazioni di tipo produttivo-commerciale (Pc), produttivo-direzionale (Pd) o per servizi (S).

Per gli interventi di cui al precedente comma 2.2 sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo-direzionale (Pd) o commerciale (Pc), fino alla media struttura di vendita di tipo 2. Per l'intervento di cui al punto 2.3 sono ammesse destinazioni residenziali (R) nel limite di 16.000 mc., a condizione che 3.800 vengano convenzionati con l'A.C., e produttivo-commerciali (Pc) nel limite di 4.400 mc.

Per l'area sita in viale Monte Grappa, individuata da apposita sigla GD, è ammesso un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri edilizi esistenti, potrà essere effettuato solo mediante Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) esteso all'intera unità urbanistica

La sigla GD definisce gli insediamenti e le aree per la grande distribuzione alimentare e non/centri commerciali.

---

## PARTE 3 – AMBITI URBANI IN RELAZIONE CON IL TERRITORIO RURALE

---

Sono le parti della città di recente formazione cresciute indipendentemente dal sistema di viali, in relazione con le aree agricole oltre la ferrovia per Bergamo.

---

### ART. 33 - BL3, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici a blocco con relativa-area di pertinenza.

**2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,4 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 10 \text{ m}$ .
- $R_c = 40\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), fino alla media struttura di vendita di tipo 1, e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

---

### ART. 34 - IS3, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_f = 0,4 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 10 \text{ m}$ .
- $R_c = 40\%$
- $R_p = 30\%$

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro  $I_f$  del 20%:

- $I_t = 0,48$
- $H = 10 \text{ m}$ .
- $R_c = 40\%$

- $R_p = 30\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc) fino alla media struttura di vendita di tipo 1, e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **ART. 35 – UN3, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI**

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla compresenza di edifici aventi caratteri architettonici uniformi e/o omogenei.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,55 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13 \text{ m}$ .
- $R_c = 40\%$

Per le aree e/o gli edifici in cui si riscontrino parametri superiori di densità, di altezza e/o copertura tali maggiori valori potranno essere mantenuti.

**2.2.-** Mediante la formazione di un apposito piano attuativo esteso all'intera unità, è altresì consentito un intervento di sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,66 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13 \text{ m}$ .
- $R_c = 40\%$

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

**3.-** Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), fino alla media struttura di vendita di tipo 1, e produttivo artigianali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio. Altre attività o destinazioni non residenziali saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.



## ART. 36 - NR3, TESSUTO NON RESIDENZIALE

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) organizzati per ospitare funzioni non residenziali (depositi, magazzini, piccole attività manifatturiere, ecc.). Sono talvolta presenti edifici connessi a carattere residenziale.

**2.-** La disciplina per l'intervento distingue livelli diversi.

**2.1-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero e/o di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di densità, altezza e copertura esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Per l'area in località Geromina occupata dallo stabilimento ex-Furter contrassegnata da apposita simbologia l'intervento dovrà verificare l'esatta consistenza e localizzazione dei corpi di fabbrica meritevoli di conservazione per il loro ruolo di testimonianza di archeologia industriale e stabilire un trattamento degli edifici di conseguenza, che riguarderà sia l'aspetto di vista edilizio che quello delle destinazioni d'uso.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione su lotti liberi alla data di adozione delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- $I_t = 0,45$  mq/mq.
- $H = 13$  m.
- $R_c = 40\%$
- $R_p = 40\%$

**2.2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica mediante la formazione di un idoneo piano attuativo (PUA), è altresì consentito un intervento di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al comma 2.1 aumentando il parametro  $I_t$  del 20%:

- $I_t = 0,54$  mq/mq.
- $H = 13$  m.
- $R_c = 40\%$
- $R_p = 40\%$

Tale intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup.

Le tipologie edilizie derivanti da un'eventuale sostituzione edilizia dovranno aderire a quelle riscontrabili ai margini dell'area d'intervento in una logica di ricucitura del tessuto.

Per l'area in località Geromina contrassegnata da apposita simbologia l'intervento attuativo dovrà verificare l'esatta consistenza e localizzazione dei corpi di fabbrica meritevoli di conservazione per il loro ruolo di testimonianza di archeologia industriale e stabilire un trattamento degli edifici di conseguenza.

**3.** Per gli interventi di cui ai precedenti commi 2.1 e 2.2, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: destinazioni produttivo-artigianali ( $P_i$ ), destinazioni di tipo commerciale ( $P_c$ ) fino alla media struttura di vendita di tipo 2, direzionale ( $P_d$ ) o per servizi ( $S$ ), sono ammesse le destinazioni residenziali ( $R$ ) fino al raggiungimento del 35% della sup ammessa."

---

## PARTE 4 – AMBITO PRODUTTIVO A SUD

---

Sono le parti della città di recente formazione cresciute a sud della ferrovia Milano Brescia per funzioni prevalentemente produttive.

---

### ART. 37 - PI4, TESSUTO PRODUTTIVO ISOLATO

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) sorti su un singolo lotto al di fuori da pianificazioni attuative.

**2.-** Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Rc = 50%
- H = 10 m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

**3.** Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo - industriali o artigianali (Pi), ivi inclusa l'attività commerciale all'ingrosso, attività direzionali (Pd), attività commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita tipo 2 (purchè venga dimostrata la dotazione di standard pubblici), Pubblici esercizi che non occupino superficie superiore a mq 500, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Destinazioni diverse o in misura maggiore ai limiti sopra elencati saranno ammesse se preesistenti all'adozione delle presenti norme.

---

### ART. 38 - PO4, TESSUTO PRODUTTIVO OMOGENEO

---

**1.-** La tavola P1 individua gli immobili a destinazione produttiva (edifici e relativi ambiti di pertinenza) sorti in seguito a procedure di pianificazione attuativa (P.I.P. o altro).

**2.-** Sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero o di ristrutturazione nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 60%
- H = 12,00 m.

AREE EX PIP 2 (perimetrate negli elaborati P1.m e P1.h, come "Piani Attuativi convenzionati in fase di attuazione"):

- Rc = 68%
- H = 12,00 m.

Il rapporto massimo di impermeabilizzazione è fissato nella misura del 95% del lotto recintato.

La recinzione dei singoli lotti dovrà osservare l'arretramento di ml 2,50 dal ciglio stradale per permettere la realizzazione e la manutenzione della rete comune dei servizi.

La fascia di arretramento stradale deve essere sistemata a tappeto erboso per la zona esterna alla recinzione con alberature e siepi nella zona interna lungo la recinzione.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo - industriali o artigianali (Pi), , attività direzionali (Pd), attività ricettiva (Pr) attività commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita tipo 2. Pubblici esercizi che non occupino superficie superiore a mq 500, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Destinazioni diverse o in misura maggiore ai limiti sopra elencati saranno ammesse se preesistenti all'adozione delle presenti norme.

#### ART. 39 - PT4, AREE PRODUTTIVO-TERZIARIE

1.- La tavola P1 individua gli immobili a destinazione produttiva terziaria (edifici e relativi ambiti di pertinenza).

2.- Sono consentiti interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa. Sono consentiti, oltre agli interventi manutentivi, interventi di recupero o di ristrutturazione, nuova costruzione e sostituzione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rc = 50 %
- H = 11 m.

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso produttivo - industriali o artigianali (Pi), ivi inclusa l'attività commerciale all'ingrosso, attività direzionali (Pd), attività ricettiva (Pr) attività commerciali (Pc) fino alla media struttura di vendita tipo 2 (purchè venga dimostrata la dotazione di standard pubblici). Pubblici esercizi che non occupino superficie superiore a mq 500, servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Destinazioni diverse o in misura maggiore ai limiti sopra elencati saranno ammesse se preesistenti all'adozione delle presenti norme.

#### ART. 40 - RS4, AREE RESIDENZIALI

1.- La tavola P1 individua gli immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) caratterizzati generalmente dalla presenza di edifici costruiti all'interno di un lotto, con pertinenze generalmente sistemate in forma di giardino ad uso individuale o collettivo.

2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If - 0,4 mq/mq.
- H = 10 m.
- Rc = 40%
- Rp = 40%

Gli edifici esistenti sui quali si riscontri, di fatto, alla data di adozione delle presenti norme, un rapporto di copertura, densità o altezza maggiore di quanto ammesso per la zona, potranno mantenere tale maggiore valore negli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione.

Per le unità urbanistiche contrassegnate da apposita simbologia che presentano giardini privati di pregio e/o con alberature importanti, gli interventi edilizi devono osservare le disposizioni di cui al successivo Capo VII, art. 44.

Per l'area contrassegnata dal simbolo ● posta a sud della previsione dell'interporto, (Tavola P1.n), la possibilità edificatoria è pari a 1/20 di superficie coperta per fabbricati rurali e 0,03 metri cubi/metro quadro per la parte residenziale, limitatamente alla parte di area NON interessata dalle previsioni dell'interporto.

3.- Sono ammesse le destinazioni residenziali (R) e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Sono altresì ammesse destinazioni produttivo direzionale (Pd) o commerciale (Pc), fino alla media struttura di vendita di tipo 1, destinazioni produttivo-artigianali (Pi), Altre attività o destinazioni non residenziali, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### ART. 41 - RUR4, AREE CON PRESENZA DI ATTIVITA' AGRICOLA

1.- La tavola P1 individua gli immobili a destinazione agricola, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 4 (AL) e 23 (CAR) e le loro aree di pertinenza.

2.- Per interventi estesi all'intera unità urbanistica o a parti di questa sono consentiti interventi manutentivi, di recupero, di ampliamento, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nuova costruzione con gli indici di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio", nel rispetto dei seguenti parametri edificatori :

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola: H = 6,50 m.
- per gli insediamenti produttivi dell'azienda agricola:-H = 8,00 m. Maggiori altezze saranno comunque consentite in ragione di specifiche esigenze produttive.

L'intervento edilizio a fini non agricoli è ammesso limitatamente ai complessi edificati rurali dismessi, ovvero agli edifici principali e agli annessi agricoli con esclusione degli edifici tecnici quali silos serbatoi, ecc. e per conseguire le destinazioni d'uso di cui al successivo comma. Sono consentiti interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nel rispetto dei seguenti limiti, di ampliamento: fino a 30 m<sup>2</sup> qualora il complesso edificato oggetto di ampliamento abbia una Sup pari od inferiore a 300 m<sup>2</sup>; fino a 45 m<sup>2</sup> qualora il complesso edificato oggetto di ampliamento abbia una Sup da 301 a 600 m<sup>2</sup>; pari al 10% della Sup esistente qualora il complesso edificato oggetto di ampliamento abbia una Sup pari a 601 m<sup>2</sup> o superiore.

3.- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo (A), ivi incluse attività di tipo agriturismo e la residenza di tipo rurale e residenziali (R). Nei limiti evidenziati al precedente comma sono ammesse destinazioni produttivo commerciali (Pc) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o per servizi (S) limitatamente alle attrezzature di tipo sportivo.

## **CAPO V – AMBITI PER SERVIZI**

---

Per tali ambiti le disposizioni sono stabilite dal Piano dei Servizi, ivi inclusa l'area del parco territoriale (PLIS). Per gli edifici di natura storica le indicazioni del Piano dei Servizi sono integrate dalle disposizioni di cui al precedente Capo II.

## CAPO VI – AMBITI STRADALI, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

---

### ART. 42- VIABILITÀ

1.- Le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità (strade, sottopassi, percorsi pedonali, ecc.) fanno riferimento a strade di proprietà pubblica e, talvolta, di proprietà privata laddove queste contribuiscono a completare e razionalizzare il disegno stradale pubblico. Le indicazioni stradali in previsione sono prescrittive solo per quanto concerne l'esistenza, la natura, l'ubicazione e la dimensione di massima occupazione di terreno delle infrastrutture viarie, ivi inclusi marciapiedi, banchine, piste ciclabili, spartitraffico e altro, e non quelle relative alla disciplina circolatoria conseguente od alla organizzazione esecutiva della strada.

2.- Fatte salve le strade di proprietà privata, il computo dei parametri edificatori e delle distanze è di norma effettuato in rapporto alla valutazione dell'ingombro stradale indicati dalle tavole del PdR. Nei casi di strade in previsione, qualora la realizzazione di progetti esecutivi determini una minore occupazione, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo. Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti di proprietà pubblica, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono comunque da rispettarsi parametri edificatori e distanze in relazione alle larghezze stradali esistenti.

3.- Le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione sono ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.

4.- Il Piano delle Regole individua nelle tavole E le fasce di rispetto applicabili per legge a dette infrastrutture stradali, all'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

5.- Gli impianti di distribuzione carburanti sono disciplinati dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 , n. 6, Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere e s.m.i.

## CAPO VII – NORME FINALI

---

### ART. 43 - EDIFICI DI PREGIO STORICO TESTIMONIALE

---

**1.-** Si tratta degli edifici o porzioni di questi, appositamente contrassegnati sulle tavole P1, per i quali si intende tutelare il pregio storico testimoniale superstite, generalmente consistente nell'involucro e, talvolta, in alcuni aspetti dell'interno.

**2.-** Per tali corpi di fabbrica è prescritto l'intervento di restauro e risanamento conservativo nei casi di sostanziale integrità delle caratteristiche tipologiche. Qualora si dimostri l'alterazione più o meno estesa mediante idonea documentazione storica, catastale e di rilievo, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie tranne quelli possibili all'interno dell'involucro edilizio mediante soppalcature o altro.

### ART. 44 – GIARDINI DI PREGIO

---

**1.-** Si tratta delle aree di pertinenza di quegli edifici caratterizzate dalla presenza di sistemazioni a verde di particolare pregio vegetazionale, appositamente contrassegnate sulle tavole P1.

**2.-** Per tali aree gli interventi di cui al precedente Capo IV non possono in alcun modo pregiudicare il valore. E' prescritto il mantenimento dell'apparato arboreo presente alla data di adozione delle presenti norme. Interventi di ampliamento non potranno diminuire la consistenza della superficie a verde oltre il 10% della sua consistenza alla data di adozione delle presenti norme.

E' consentita la sostituzione delle sole specie arboree non pertinenti con la tradizione locale.

### ART. 45 - AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE E DEGRADO

---

**1.-** La tavola E1 individua le aree caratterizzate da rischio di compromissione e degrado. Tali aree possono essere utilizzate, con gli indici e le modalità previsti per i diversi specifici ambiti in cui le aree stesse sono comprese, solo dopo l'esecuzione delle necessarie opere di bonifica definite dal Comune e dall'ARPA competente; i relativi progetti debbono assicurare il superamento dello stato di degrado e la formazione di un assetto appropriato anche sotto il profilo morfologico, naturalistico e paesaggistico. La valutazione del progetto da parte dell'Amministrazione dovrà tenere in particolare considerazione questi ultimi profili. Nelle aree di cui si tratta non è consentito alcun intervento di ristrutturazione edilizia od urbanistica, di ampliamento, di sopralzo o di nuova costruzione senza la suddetta valutazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione.

### ART. 46 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

---

**1.-** Per conservare l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi all'interno del nucleo di antica formazione (Capo II, parte 1) e nell'ambito urbano centrale (Capo IV, Parte 1 delle presenti norme) potrà avvenire senza alterazioni della forma, della quota d'imposta e/o di colmo delle coperture.

## ART. 47 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE

**1.-** Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati e appositamente perimetrali nelle tavole P, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine di dieci anni o altro termine previsto dalla stipulazione della convenzione ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari.

**2.-** 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.

**3-** Per i seguenti piani attuativi già definitivamente approvati e pubblicati ma non ancora convenzionati, rientranti nella perimetrazione di cui al precedente comma 1:

- PdL "Riale Drola", Castel Cerreto
- PdL "Comparto G", Bollone

è ammessa la stipula della convenzione nei contenuti stabiliti dal piano attuativo e dal PRG cui sono collegati entro il 31/12/2011.

- PdR "Bella Venezia", Via F.lli Buttinone è ammessa la stipula della convenzione nei contenuti stabiliti dal piano attuativo e dal PRG cui è collegato entro il 31/12/2012.

**4.-** Alla scadenza le parti non attuate di detti piani, analogamente a quelle realizzate, assumono la destinazione urbanistica individuata dalle tavole P.

## ART. 48 – AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

**1.-** Le tavole E1 ed E2 individuano -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

**1.1.-**Le zone di rispetto stradale sono quelle porzioni di suolo 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.

**1.2.-** Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle porzioni di suolo utilizzate, oltreché 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 (massimo mq. 30,00) 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 Sup 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.338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

**1.3.** - Nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i., In tali fasce sono vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, ivi comprese le aree di gioco per l'infanzia, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

**1.4.**- Per le aree di sensibilità archeologica si applicano le disposizioni di cui all'art. 142, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni.

**1.5.**- Per i beni immobili con vincolo diretto, indiretto o di rispetto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

**1.6.**- Per le fasce di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 152 del 2006 e s.m.i.

**1.7.**- Per le fasce di rispetto dei laghi si applicano le disposizioni di cui al ex D.Lgs n. 490/1999 art. 146 lettera b.

**1.8.**- Per i siti R.I.R. con destinazione produttiva confermata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 10 dicembre 2004 n. 7/19794.

**1.9.**- Per l'area inquinata da cromo esavalente di cui al Decreto Regione Lombardia n. 32918 del 19.12.2000 si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 19 dicembre 200 n. 32918, per gli altri siti inquinati si applicano le disposizioni di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

**1.10.**- Per le fasce di rispetto ferroviario si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i.

**2.**- Per le fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"; di cui alla L.R. n. 7 del 16/06/2003: "Norme in materia di bonifica e irrigazione"; di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 "Modifica della D.G.R. n. 7/7868 25 gennaio 2002"; di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" il R.D. n. 368 del 08/05/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi" - titolo VI "Disposizioni di polizia".

In dette fasce, determinate ai sensi delle "Linee guida per la predisposizione del regolamento relativo al reticolo di bonifica" del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca si applicano le disposizioni ivi riportate.

Fino all'approvazione del Reticolo Idrico Minore si applica, ai corpi idrici individuati nell'elaborato grafico n. 6 dello Studio Geologico e riportati nelle tavole "E.2a" ed "E.1b" del Piano delle Regole, la fascia di rispetto di 10,00 metri prevista dal R.D. n. 368/1904 e s.m.i. sopra richiamato."

**3.**- Per aree poste all'interno delle fasce di rispetto delle aree interessate alle operazioni di atterraggio e decollo dall'eliso superficie dell'ospedale la disciplina è quella stabilita dal PdR in ragione dell'ambito di appartenenza.

Al fine di evitare ostacoli alla navigazione aerea, le costruzioni, le piantagioni arboree, i rilievi orografici, i tralicci e i cavidotti per il trasporto dell'energia elettrica, i pali a sostegno delle antenne della telefonia mobile, i pali dell'illuminazione pubblica e privata ed in genere tutte le opere che interferiscono con le superfici di rispetto, dovranno essere previsti con altezze, misurate dalla quota 0,00 dell'area piazzola di atterraggio e decollo, non superiori a quelle derivanti dal calcolo in funzione dei seguenti parametri:

1. Area di calcolo della piazzola: m. 35,00 x m. 35,00
2. Larghezza fasce di rispetto direzione sud-est e nord-ovest: Dall'area piazzola e fino alla distanza di m. 350,00 dalla stessa, larghezza variabile da m. 35,00 (m. 17,50 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto) a m. 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto). Oltre la distanza di m. 350,00 dall'area piazzola, larghezza costante di m. 140,00 (m. 70,00 per parte misurati dall'asse della fascia di rispetto).
3. Direzione Sud-Est: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola di atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:
  - a. Asse fascia di rispetto: 128° rispetto al nord magnetico
  - b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: pendenza costante del 4,5% - altezza dei manufatti da m. 0,00 a m. 150,00
4. Direzione Nord-Ovest: riferimento quota + 0,00 dall'area piazzola d'atterraggio/decollo, distanze da misurarsi sull'asse della fascia di rispetto a partire dall'area della piazzola di atterraggio/decollo:
  - a. Asse fascia di rispetto: 312° rispetto al nord magnetico;
  - b. Pendenze ed altezza massima dei manufatti: distanza dall'area della piazzola da m. 0,00 a m. 250,00 - pendenza pari all'8% - altezza dei manufatti compresa tra m. 0,00 e m. 20,00; distanza dall'area della piazzola da m. 250,00 e fino a m. 330,00 - pendenza pari a 12,5% - altezza dei manufatti compresa tra m. 20,00 e m. 30,00; distanza dall'area della piazzola da m. 330,00 - pendenza pari al 15% - altezza dei manufatti da m. 30,00 a m. 150,00.

Le lunghezze delle fasce di rispetto nelle direzioni sud est e nord ovest, misurate dall'area della piazzola di atterraggio/decollo, si interrompono al raggiungimento dell'altezza massima di m. 150,00.

#### ART. 49 – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

**1.-** La tavola P5 riporta le classi di fattibilità geologica per le quali si applica la disciplina del presente articolo ai sensi della D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008.

**CLASSE I: FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI:** comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

**DESCRIZIONE:** Non risultano aree appartenenti a questa classe nell'ambito del territorio comunale.

**CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI:** comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

**SOTTOCLASSE II A.**

**DESCRIZIONE:** Costituisce la maggior parte del territorio comunale caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata.

**PRESCRIZIONI:** non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di locali interazioni con la falda freatica soprattutto nella porzione più meridionale del territorio.

**SOTTOCLASSE II B.**

DESCRIZIONE La sottoclasse definisce quelle aree poste nel settore orientale del territorio che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe IIA, sono caratterizzate dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti/mediocri caratteristiche geotecniche

PRESCRIZIONI: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.

La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche)

**CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI:** comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

#### **SOTTOCLASSE III A**

DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce quelle aree che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe IIA, sono caratterizzate da una falda a più bassa soggiacenza (inferiore a 1.5-2.0 m) e dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti caratteristiche geotecniche.

PRESCRIZIONI: Per tutti i nuovi interventi e per qualsiasi modificazione significativa dell'esistente che abbia una incidenza sul suolo ed il sottosuolo sarà necessario allegare all'istanza di approvazione della concessione l'apposita relazione specialistica (geologica e/o geomorfologica e/o idrogeologica e/o geotecnica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica. Va inoltre applicato integralmente quanto contenuto nel DM 11.03.1988 e nel D.M. 14.01.2008; la scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche) e la profondità della falda.

A questo proposito va valutato l'eventuale impatto sulla falda di eventuali interventi che possano provocare interazioni negative dal punto di vista ambientale con il primo acquifero. La realizzazione di manufatti interrati non è consentita, a meno della dimostrazione che altre soluzioni tecniche non sono possibili.

#### **SOTTOCLASSE III B**

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita come da normativa vigente, la fascia di rispetto dei pozzi pubblici definita con metodo geometrico (fascia con raggio di 200 m intorno al pozzo).

PRESCRIZIONI: L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.lgs 258/2000 entro le zone di rispetto è subordinata ad un apposita relazione idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento in progetto con lo stato di eventuale vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e da apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. Si fa presente la possibilità di potere approvare una ripermimetrazione/riduzione della fascia di rispetto secondo i criteri temporale ed idrogeologico sulla base delle indicazioni contenute nel DGR 6/15137 del 27.06.1996 e s.m.i.

#### **SOTTOCLASSE III C**

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita quelle aree interessate dalla presenza di scarpate morfologiche con altezza inferiore ai 10 m.

PRESCRIZIONI: essendo questo uno dei pochi elementi geo-morfologici significativi e peculiari del territorio si ritiene importante preservarne il più possibile la presenza e l'identità; pertanto oltre a valere le prescrizioni disposte per la precedente classe III A con particolare riferimento allo studio

geomorfologico e geotecnico del sito (stabilità dei versanti) , sarà possibile realizzare sul gradone solo le opere non altrimenti localizzabili

#### SOTTOCLASSE III D

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita quelle aree interessate attualmente e nel passato da attività estrattiva.

PRESCRIZIONI: In questa classe valgono le indicazioni delle normative vigenti, in particolare con quanto riportato nella L.R. 14/98, nel Piano Cave della provincia di Bergamo vigente, nei piani di recupero e nelle convenzioni vigenti.

#### SOTTOCLASSE III E

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita quelle aree con matrici ambientali (suolo e/o acqua) contaminate o soggette a bonifiche.

PRESCRIZIONI: questa zona è soggetta alle norme ed agli interventi previsti dalla normativa della 152/06, dalle s.m.i. e dalle convenzioni e prescrizioni conseguenti da parte degli enti controllo; una volta completata e certificata l'avvenuto recupero ambientale dei siti l'area verrà declassata e verrà compresa all'interno della circostante sottoclasse II A, di cui assumerà le prescrizioni

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

#### SOTTOCLASSE IV A

DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone di tutela assoluta (ZA) dei pozzi pubblici (fascia con raggio di 10 m).

PRESCRIZIONI: Come previsto dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4, queste aree devono essere adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta; sono possibili solo opere di captazione ed infrastrutture di servizio della rete idrica.

#### SOTTOCLASSE IV B

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita la fascia di rispetto dei corsi idrici appartenenti al reticolo idrico (fascia di 10 m da entrambe le sponde);

PRESCRIZIONI: Aree di inedificabilità assoluta fatto salvo opere di difesa ambientale o di sistemazione fluviale. In assenza di apposito studio redatto ai sensi del D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva modifica del D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950 vale quanto disposto dal R.D. 523/1904.

#### SOTTOCLASSE IV C

DESCRIZIONE: La sottoclasse individua le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante.

PRESCRIZIONI: Non sono consentite opere di carattere edificatorio, non sono consentite opere di bonifica in un intorno di 50 m e tutte le attività che possano costituire un potenziale pericolo per la falda.

#### SOTTOCLASSE IVD

DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce le zone geomorfologicamente attive caratterizzate da aree in pendenza a morfologia terrazzata e soggette a processi geomorfologici attivi da parte delle acque superficiali.

PRESCRIZIONI: Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione e alla messa in sicurezza dei siti o non altrimenti localizzabili.

#### SOTTOCLASSE IVE

DESCRIZIONE: La sottoclasse individua la sorgente di terrazzo e la relativa fascia di tutela.

PRESCRIZIONI: Per analogia con la classe IVA, come queste aree devono essere adeguatamente protette con il vincolo di inedificabilità assoluta.

#### ART. 50 – NORMATIVA ANTI-SISMICA ED ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI

**1.-** Come evidenziato dall'analisi del rischio sismico e come riportato nella Carta di fattibilità da un apposito retino "trasparente", l'intero territorio comunale è soggetto a fenomeni di amplificazione locale (effetti di sito) non adeguatamente valutati dall'attuale normativa antisismica (classe di pericolosità H2).

**2.-** Per questi motivi, qualsiasi trasformazione d'uso del suolo legata alla realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03) dovrà essere preventivamente accompagnata da una valutazione della pericolosità sismica locale, secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/17374, attraverso l'attuazione del 2° livello di approfondimento specificamente sul sito in oggetto mediante la realizzazione di apposite indagini geofisiche per la misura diretta dei valori di Vs (Down-hole, Masw, od altra tecnica analoga)

Qualora risulti - come probabile- che il fattore Fa di sito sia maggiore di quello di soglia, in fase di presentazione degli elaborati progettuali (Permesso di costruire, DIA, ecc..) si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto e analisi sismica di terzo livello secondo l'allegato 5 al DGR 8/7374 del 2008 che dovrà essere recepita nei calcoli e nelle progettazioni strutturali.

**3.-** Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione dello stesso.

**4.-** Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38) o, per gli interventi ove previsto, nelle Denunce di Inizio Attività.

Gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" con le specifiche normative sismiche e geotecniche e le normative ambientali (D.Lgs. 152/08 e smi).

#### ART. 51 AREE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO INCIDENTI RILEVANTI INDIVIDUATE DALL'E.R.I.R

**1.-** La variante al P.R.G. n. 19, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 17.02.2010, ha individuato le aree di massimo inviluppo delle aree di danno, ottenute mediante l'intersezione delle circonferenze individuanti le aree di rischio per ogni singola sostanza coinvolta nelle ipotesi incidentali, come valutata dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (E.R.I.R.) redatto ai sensi del D.M. 09.05.2001.

Tale elaborato è da intendersi parte integrante del P.G.T. come pure la normativa di riferimento che si riporta di seguito:

Le aree esterne al perimetro degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, evidenziate nelle tavole del P.d.R sono del tutto inedificabili.

Esse mantengono la classificazione urbanistica prevista dal P.d.R. e la relativa possibilità edificatoria e pertanto computabili agli effetti della determinazione del potenziale edificativo eventualmente previsto per la zona urbanistica.

## ALLEGATO 1 - MANUALE DEL RESTAURO

---

### NORME COMUNI

---

#### ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA

---

**1.-** Le norme di cui al presente Capo e al successivo si applicano alle unità edilizie di origine storica comprese nel centro storico, nelle frazioni o isolati in ambito urbano e agricolo, ovvero per le tipologie SPC, SPR, CHI, PAL, PZT, COR, RIF, VIL, CSF, CAU, CAR. Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina le unità edilizie di origine moderna, ovvero le tipologie MCO, MDI e gli edifici o le porzioni di questi inclusi in altre unità edilizie e indicati come moderni.

**2.-** Le norme di cui al presente Manuale si intendono come integrative della disciplina riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, Titolo 2, Capo II.

#### ART. 2 - FRAZIONAMENTI, ACCORPAMENTI, SOTTOTETTI, SOPPALCHI, SUPERFETAZIONI, AUTORIMESSE, SERVIZI, IMPIANTI TECNOLOGICI, USCITE DI SICUREZZA E IMPIANTI PER DISABILI

---

**1.-** Eventuali frazionamenti delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:

- l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
- la realizzazione di nuovi corpi scala;
- le modifiche delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni di cui al precedente Titolo 2, Capo II.

**2.-** Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della superficie minima prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

**3.-** Eventuali accorpamenti di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

**4.-** L'eventuale recupero dei sottotetti è ammesso. Ai sensi dell'art. 46 delle presenti norme del P.d.R.; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Manuale.

**5.-** La realizzazione di soppalchi è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

- la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
- l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

**6.-** Sono superfetazioni le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. La tavola P2 individua in prima approssimazione le superfetazioni più evidenti e visibili. Le superfetazioni possono essere:

- congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
- incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori alle manutenzioni sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti. Le superfetazioni congrue, legittime o legittimate alla data di adozione delle presenti norme, vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono. Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che, legittime o legittimate alla data di adozione delle presenti norme, non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

**7.-** L'eventuale realizzazione di autorimesse o posti macchina è consentita a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- a) all'interno dei corpi edilizi accessori;
- b) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
- c) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- d) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali.
- e) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, ed utilizzando aperture esistenti.

**8.-** La realizzazione di servizi interni, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti.

**9.-** L'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

**10.-** L'installazione degli impianti di sollevamento deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

**11.-** Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

**12.-** La formazione di uscite di sicurezza e di accessi per i disabili deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

### **ART. 3 - SALVAGUARDIA DEI MATERIALI, ELEMENTI DECORATIVI, TRATTAMENTO DEI SOLAI, PAVIMENTAZIONI**

**1.-** Tutti gli interventi riguardanti edifici di cui alle tipologie antiche debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

**2.-** I materiali e le apparecchiature murarie originarie realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni debbono essere conservati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari. Gli archi in pietra e laterizio posti sui fronti degli edifici, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri, debbono essere conservati. Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili. Le volte in pietra e laterizio, sia all'esterno che all'interno degli edifici di cui al primo comma, debbono essere conservate. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento.

**3.-** I solai originari debbono essere consolidati e/o ripristinati, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dalle attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio.

**4.-** Le originarie pavimentazioni in laterizio, pietra o legno debbono essere conservate, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di materiali aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.





## ART. 4 - TRATTAMENTO DELLE FACCIATE, SALVAGUARDIA DELLE FINITURE TRADIZIONALI, COPERTURE

---

**1.-** Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a facciavista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Nel caso di apparecchi murari a facciavista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Si fa comunque divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti.
- b) Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere rimessa alla valutazione degli Uffici comunali e dalle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

**2.-** La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, per gli edifici di particolare valore architettonico, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate. In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la

caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

**3.-** Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavelle o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. Non è ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. Nel caso di utilizzo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata.

**4.-** Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

**5.-** Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, rostre, occhielli, puntelli, paletti, batacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno o ferro aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni, persiane e finestre in alluminio o materiale plastico, anche se realizzate con disegno tradizionale. Il rifacimento di vetrine commerciali sarà consentito sulla base delle indicazioni fornite dai regolamenti specifici in materia, ovvero attraverso la predisposizione di un progetto assentito dagli Uffici comunali e eventuali Soprintendenze preposte.

## **ART. 5 - TRATTAMENTO DEGLI SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

**1.-** Le corti interne, i cortili e le chiostre sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il precedente Titolo 2, Capo II, integra tali disposizioni laddove tratta di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Ove presenti, le tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio debbono essere conservate e/o ripristinate. Analogo trattamento deve essere riservato agli elementi architettonici o di arredo presenti all'interno di questi spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

**2.-** Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi pertinenziali devono essere rimosse. Per queste ultime permane la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 2.6. Ove tali elementi superfetativi siano

considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al medesimo precedente articolo.

**4.-** Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo 2.9.

**5.-** I giardini, gli orti e le aree verdi o sportive private sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Capo integra tali disposizioni laddove tratto di edifici appartenenti alle tipologie con giardino. Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

**6.-** La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

**7.-** Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 5.1.

## SOMMARIO

---

<b>Titolo 1 - Norme introduttive e generali.....</b>	<b>2</b>
ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI.- .....	2
 <b>Titolo 2 - Norme riferite agli ambiti territoriali.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I – AMBITI AGRICOLI .....</b>	<b>3</b>
ART. 2 – AGR1 - AGR1/a: AREE PRODUTTIVE SPECIALIZZATE.- .....	3
ART. 3 – AGR2: AREE DI PROSSIMITÀ URBANA.- .....	4
ART. 4 –INSEDIAMENTI IN AMBITO AGRICOLO.- .....	5
 <b>CAPO II – AMBITI DI VALORE STORICO .....</b>	<b>7</b>
ART. 5. – NORME INTRODUTTIVE.- .....	7
<b>PARTE I – NUCLEO ANTICO E FRAZIONI.....</b>	<b>8</b>
ART. 6 – UNITA' EDILIZIE.- .....	8
ART. 7 – INTERVENTI DI MODESTA ENTITÀ.- .....	8
ART. 8 –MODALITA' D'INTERVENTO.- .....	8
ART. 9 – ASSEGNAZIONE TIPOLOGICA.- .....	9
ART. 10 – MANUALE DEL RESTAURO.- .....	9
ART. 11 - SP, EDIFICI SPECIALI.- .....	9
ART. 12- CHI, CHIESE.-.....	11
ART. 13 - PAL, PALAZZI.- .....	12
ART. 14 - PZT, PALAZZETTI.-.....	13
ART. 15 - COR, EDIFICI CON PREMINENZA DI CARATTERI A CORTE.- .....	14
ART. 16 – RIF, EDIFICI DI RIFUSIONE.- .....	17
ART. 17 - VIL, VILLE.- .....	16
ART. 18 – RUR, EDIFICI DI ORIGINE RURALE.- .....	17
ART. 19 – ZONE DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.- .....	18
ART. 20 - MCO, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI CONFORMI.- .....	19
ART. 21 - MDI, EDIFICI MODERNI CON CARATTERI DIFFORMI.- .....	19
<b>Parte II – EDIFICI EXTRA-MOENIA .....</b>	<b>21</b>
ART. 22 - CAU, EDIFICI IN AMBITO URBANO.-.....	21
ART. 23 - CAR, CASCINE ED EDIFICI IN AMBITO RURALE.- .....	22

<b>CAPO III - AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA .....</b>	<b>24</b>
ART. 24 - PRINCIPI GENERALI.-.....	24
ART. 24.1 - Ambito 1: SAME.-.....	24
ART. 24.2 - Ambito 2: GEROMINA.....	25
ART. 24.3 - Ambito 3: VIA VERRAZZANO.-.....	25
ART. 24.4 - Ambito 4: VIA BRIGNANO NORD.- .....	27
ART. 24.5 - Ambito 5: VIA BRIGNANO SUD.- .....	26
ART. 24.6 - Ambito 6: STADIO ZANCONTI.- .....	26
ART. 24.7 - Ambito 7: VIA DEL BOSCO.- .....	27
ART. 24.8 - Ambito 8: VIALE ALDO MORO.-.....	27
ART. 24.9 - Ambito 9: Bianchi.- .....	27
 <b>CAPO IV – AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....</b>	 <b>29</b>
<b>Parte 1 – AMBITI CENTRALI .....</b>	<b>29</b>
ART. 25 - BL1, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO.-.....	29
ART. 26 - IS1, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO.-.....	30
ART. 27 – UN1, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.-.....	30
ART. 28 - NR1, TESSUTO NON RESIDENZIALE.- .....	31
<b>Parte 2 – AMBITI DELLA CORONA PERIFERICA.....</b>	<b>33</b>
ART. 29 - BL2, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO .....	33
ART. 30 - IS2, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO .....	34
ART. 31 – UN2, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI .....	34
ART. 32 - NR2, TESSUTO NON RESIDENZIALE .....	35
<b>Parte 3 – AMBITI URBANI IN RELAZIONE CON IL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>37</b>
ART. 33 - BL3, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI A BLOCCO .....	37
ART. 34 - IS3, TESSUTO CON PREVALENZA DI EDIFICI SINGOLI SU LOTTO .....	37
ART. 35 – UN3, TESSUTO CON CARATTERI ARCHITETTONICI UNIFORMI.....	38
ART. 36 - NR3, TESSUTO NON RESIDENZIALE .....	39
<b>Parte 4 – AMBITO PRODUTTIVO A SUD.....</b>	<b>40</b>
ART. 37 - PI4, TESSUTO PRODUTTIVO ISOLATO .....	40
ART. 38 - PO4, TESSUTO PRODUTTIVO OMOGENEO .....	40
ART. 39 - PT4, AREE PRODUTTIVO-TERZIARIE .....	41
ART. 40 - RS4, AREE RESIDENZIALI .....	41
ART. 41 - RUR4, AREE CON PRESENZA DI ATTIVITA' AGRICOLA .....	42
<b>CAPO V – AMBITI PER SERVIZI .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPO VI – AMBITI STRADALI, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI .....</b>	<b>44</b>

ART. 42- VIABILITÀ .....	44
<b>CAPO VII – NORME FINALI.....</b>	<b>45</b>
ART. 43 - EDIFICI DI PREGIO STORICO TESTIMONIALE.....	45
ART. 44 – GIARDINI DI PREGIO .....	45
ART. 45 - AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE E DEGRADO .....	45
ART. 46 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI.....	45
ART. 47 - PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE .....	46
ART. 48 – AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE .....	46
ART. 49 – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.....	48
ART. 50 – NORMATIVA ANTI-SISMICA ED ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI.....	51
ART. 51 – ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE.....	51
 <b>Allegato 1 - MANUALE DEL RESTAURO .....</b>	 <b>52</b>
<b>NORME COMUNI.....</b>	<b>52</b>
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA.....	52
ART. 2 - FRAZIONAMENTI, ACCORPAMENTI, SOTTOTETTI, SOPPALCHI, SUPERFETAZIONI, AUTORIMESSE, SERVIZI, IMPIANTI TECNOLOGICI, USCITE DI SICUREZZA E IMPIANTI PER DISABILI .....	52
ART. 3 - SALVAGUARDIA DEI MATERIALI, ELEMENTI DECORATIVI, TRATTAMENTO DEI SOLAI, PAVIMENTAZIONI .....	54
ART. 4 - TRATTAMENTO DELLE FACCIATE, SALVAGUARDIA DELLE FINITURE TRADIZIONALI, COPERTURE .....	55
ART. 5 - TRATTAMENTO DEGLI SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI .....	56
 <b>SOMMARIO: .....</b>	 <b>58</b>