



Comune di Martinengo
Settore Urbanistica, ecologia, ambiente
Piazza Maggiore 1, Martinengo (Bg)



Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e pianificazione
Piazza Leonardo da Vinci 32, Milano

Disposizioni attuative del Piano delle regole

(approvate con Del.C.C. n. 43 del 19/08/2012)

(variante n. 1 approvata con Del.C.C. n. 6 del 07/02/2014)

Gruppo di lavoro:

prof. Pier Luigi Paolillo (coordinamento e metodi)

*dott. pt. Massimo Rossati (coordinamento operativo), con dott. pt. Roberto Raimondi, dott. pt. Umberto Baresi (concorso al coordinamento operativo), dott. pt. Andrea Nardin, dott. pt. Massimo Spinelli, dott. pt. Francesca Affolti, dott. Francesco Rossi, dott. Elisabeth Rota, dott. iunior Alison Bruno, dott. iunior Luca Festa, dott. iunior Massimo Cassani (attività di ricerca)
dott. geol. Ermanno Dolci (responsabile degli aspetti geologici),
dott. agron. Roberto Panzeri (responsabile degli aspetti agronomici),
con dott. geol. Caterina Melandri, dott. geol. Gianfranco Camana, dott. Alessio Gatti, Michele Mazzoleni*

Staff del Comune di Martinengo

Dott. avv. Paolo Nozza (sindaco)

Enzo Bendoricchio (assessore ai Lavori pubblici, patrimonio, manutenzioni, edilizia privata)

Fabiano Fratus (assessore all'Ecologia, ambiente, agricoltura e sport)

Dott. avv. Annalisa di Piazza (direttore generale e segretario generale)

Dott. arch. Mauro De Simone (responsabile del procedimento per la formazione del Pgt)

Dott. iunior Cristian Bono (Area 3^a – Servizi Tecnici)

Indice

Parte I

Disciplina di carattere generale

Art. 1	Riferimenti legislativi	pag. 4
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 4
Art. 3	Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio	pag. 4
Art. 4	Facoltà di deroga	pag. 5
Art. 5	Prevalenza	pag. 5
Art. 6	Concertazione come metodo ordinario di governo del territorio	pag. 5
Art. 7	Strumenti della concertazione: il titolo edilizio convenzionato; il Programma integrato d'intervento e gli altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente	pag. 5
Art. 8	Attuazione del Pgt	pag. 6
Art. 9	Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 10	Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi	pag. 7
Art. 11	Altezza delle costruzioni	pag. 10
Art. 12	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 10
Art. 13	Arretramento minimo	pag. 11
Art. 14	Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione	pag. 12
Art. 15	Sottotetti	pag. 12
Art. 16	Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico	pag. 13
Art. 17	Distanze	pag. 14
Art. 18	Aree ed edifici in contrasto col Pgt	pag. 15
Art. 19	Norme transitorie	pag. 15

Parte II

Norme per l'uso del territorio

Art. 20	Contenuti ed elaborati del Piano delle regole	pag. 16
----------------	---	---------

Titolo I

Gli ambiti storici da tramandare

Art. 21	NS1 – Nuclei di antica formazione	pag. 16
Art. 22	NS2 – Nuclei storici esterni	pag. 19
Art. 23	VP – Ambiti prevalentemente residenziali di interesse storico con verde privato di pregio	pag. 20

Titolo II

Gli ambiti esistenti da valorizzare

Art. 24	AR1 – Ambiti prevalentemente residenziali	pag. 21
Art. 25	AR2 – Ambiti di riqualificazione funzionale	pag. 22
Art. 26	TPR – Ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare	pag. 23
Art. 27	TPC – Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare	pag. 23

Titolo III
Gli ambiti agricoli e la disciplina del sistema ambientale

Art. 28	N1 – Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole	pag. 24
Art. 29	N2 – Ambito di cava	pag. 36
Art. 30	N3 – Ambito agricolo specializzato a colture orto – floro – vivaistiche	pag. 36
Art. 31	Ambiti disciplinati dal Parco regionale del Serio	pag. 36
Art. 32	Reticolo idrico minore	pag. 36
Art. 33	Linee di arretramento e fasce di rispetto.	pag. 36
Art. 34	Aree di ripristino ambientale e di bonifica	Pag. 39

Parte III
Disciplina dell'insediamento d'attività commerciali

Art. 35	Ambito d'applicazione e definizioni	pag. 40
Art. 36	Insedimento d'attività commerciali	pag. 40
Art. 37	Compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale	pag. 40
Art. 38	Situazioni esistenti in difformità	pag. 41
Art. 39	Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita	pag. 41
Art. 34	Interventi in ambito agricolo	pag. 43
Art. 41	Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio	pag. 43

Parte I
Disciplina di carattere generale

Art. 1*Riferimenti legislativi*

1.1. Le norme di cui alla presente Parte sono comuni a tutti gli atti di Piano di governo del territorio; la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e possono essere variate a seguito di modifiche riguardanti ciascuno degli atti di Piano di governo del territorio.

1.2. Le presenti Disposizioni attuative regolano il governo del territorio nel comune di Martinengo in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

1.3. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Disposizioni attuative si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 2*Ambito di applicazione*

2.1. Il Piano di governo del territorio identifica e disciplina l'assetto dell'intero spazio comunale di Martinengo, e risulta articolato negli atti del: *i*) Documento di piano, *ii*) Piano dei servizi; *iii*) Piano delle regole; pertanto, tutte le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano il rilascio ovvero la formazione di titolo edilizio abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

2.2. Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti richiamati nel precedente c. 2.1., non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni, debbono essere ritenute ammissibili.

Art. 3*Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio*

3.1. Il Piano di governo del territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nonché alle regole della sostenibilità ambientale e della sussidiarietà: **(a)** rinunciando al consumo di nuovo suolo agricolo, attraverso il privilegio della riqualificazione del tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato; **(b)** garantendo la tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche mediante il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale; **(c)** introducendo fattori di sostenibilità ambientale nel processo insediativo e nei modi della riqualificazione urbana; **(d)** esprimendo la valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico attraverso l'enfatizzazione dei luoghi della memoria e la salvaguardia delle loro fattezze sensibili; **(e)** adeguando l'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, per il miglioramento della loro qualità della vita attraverso il ricorso all'erogazione sussidiaria di attrezzature e beni d'interesse comune;

3.2. Il Piano di governo del territorio: **a)** è strumento a specifica valenza paesaggistica di maggior definizione e dettaglio della disciplina del Piano territoriale paesaggistico regionale; **b)** è redatto con riferimento alle risultanze del Rapporto ambientale della procedura di Valutazione ambientale strategica; **c)** identifica, nel Documento di piano, il quadro ricognitivo e gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e riqualificazione del territorio comunale; **d)** esprime, nel Piano dei servizi, la disciplina delle attrezzature comunitarie individuando le aree riservate alle destinazioni pubbliche e regolando le modalità di costituzione delle dotazioni di aree e opere per servizi d'interesse pubblico; **e)** localizza, nel Piano delle regole, gli spazi del tessuto consolidato e quelli non soggetti a trasformazione, regolando le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificare non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

Art. 4***Facoltà di deroga***

In considerazione dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 smi la deroga alle presenti Disposizioni è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico.

Art. 5***Prevalenza***

5.1. Le presenti Disposizioni attuative integrano le prescrizioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: *i*) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; *ii*) fra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

5.2. In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del Pgt, prevalgono: *x*) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; *y*) in caso di contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, le previsioni contenute in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

Art. 6***Programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio***

Stante il dinamismo evolutivo delle trasformazioni urbane, il Piano di governo del territorio assume – quale metodo alternativo all'impostazione autoritativa, tipica della pianificazione tradizionale – la concertazione quale metodo ordinario di governo del territorio contemplando, a tal fine, disposizioni idonee a garantire, da un lato, la gestione corrente del ciclo edilizio e, dall'altro, la flessibilità (nel volume, perimetro, articolazione tipomorfologica, compensazioni) delle previsioni di Piano da compiersi tramite strumenti di pianificazione attuativa.

Art. 7***Strumenti della concertazione:***

il titolo edilizio convenzionato; il Programma integrato d'intervento e gli altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente

7.1. Stante la scelta della concertazione come metodo ordinario di governo del territorio, i corrispondenti strumenti attuativi delle trasformazioni sono costituiti:

- a) dal *titolo edilizio convenzionato*, un atto concertativo del soggetto privato con l'Amministrazione comunale in cui vengono identificati gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo, trascritti e registrati a spese dell'operatore e da presentarsi prima del rilascio del titolo edilizio) oltre agli specifici modi d'intervento, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi col Comune; laddove, nelle successive Disposizioni, non venga prescritta una differente e specifica modalità attuativa, all'insegna della concertazione è sempre possibile invocare, da parte dell'operatore, il ricorso a questo strumento la cui stipula deve intervenire prima del rilascio o del perfezionamento del titolo edilizio abilitativo;
- b) dal *Programma integrato d'intervento*, disciplinato nel Titolo VI, Capo I della Lr. 12/2005 smi;
- c) dagli *strumenti di programmazione negoziata*, disciplinati della Lr. 14 marzo 2003, n. 2 (recante: “*Programmazione negoziata regionale*”) o regolamentati, a livello statale, da specifiche norme di settore.

7.2. Rappresentano inoltre strumenti collaterali di supporto alla concertazione pubblico/privato la verifica dello stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della Lr. 12/2005 smi, la determinazione degli eventuali adeguamenti di tale Piano anche in relazione alle sopravvenute esigenze, da individuarsi in sede di approvazione e/o aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche.

Art. 8**Attuazione del Pgt**

8.1. Sulla base della disciplina del Documento di piano, del Piano delle regole e del Piano dei servizi, e laddove ammesso nelle presenti Disposizioni e nella pertinente cartografia di programmazione e/o conformazione dei suoli, il Piano di governo del territorio trova attuazione, in tutto il territorio comunale, mediante gli strumenti di cui al precedente art. 7 nel rispetto delle norme di cui alla Parte II, “*Gestione del territorio*”, Titolo I, “*Disciplina degli interventi sul territorio*”, della Lr. 12/2005 smi.

8.2. Il Piano di governo del territorio trova altresì attuazione mediante l’avvio e l’utilizzo del Sistema informativo territoriale che, tramite apposito Regolamento di costituzione e funzionamento, regola l’afflusso, la custodia e la distribuzione degli archivi informativi riguardanti lo spazio comunale di Martinengo e le sue trasformazioni.

Art. 9**Destinazioni d’uso**

9.1. Costituisce destinazione d’uso di un’area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l’area o per l’edificio; è principale la destinazione d’uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d’uso che integra o rende disponibile la destinazione d’uso principale.

Qualora la nuova destinazione comporti un maggior carico urbanistico, essa è soggetta al conguaglio del pagamento del contributo di costruzione nella misura corrispondente alla nuova destinazione nelle forme definite di legge, determinata con riferimento al momento dell’intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d’uso compatibili riportate nella tabella di cui all’art. 9.2 sono ammessi previo recupero delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dal Piano dei Servizi (art. 4) per la nuova destinazione d’uso, conguagliate rispetto alla preesistente categoria funzionale.

Ai fini della verifica della dotazione delle attrezzature di interesse generale in relazione alla destinazione d’uso prevista concorrono anche i parcheggi privati, purché regolamentati da atto unilaterale d’obbligo all’uso pubblico.

E’ ammissibile la realizzazione diretta delle opere a cura dell’interessato, o, qualora ritenuto dall’amministrazione, è possibile la corresponsione di una somma commisurata alla monetizzazione.

9.2. Le destinazioni d’uso principali e complementari sono articolate per raggruppamenti funzionali nel modo seguente:

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d’uso principale</i>	<i>Specificazione</i>	<i>Destinazione d’uso complementare (FC)</i>
AG	Agricoltura	Attività di coltivazione della terra, salvaguardia, promozione sviluppo della biodiversità, silvicoltura, allevamento zootecnico nonché trasformazione e/o commercializzazione di prodotti derivanti dall’utilizzo agricolo del suolo, impianti e attrezzature agrituristiche	Residenza al servizio dell’attività agricola principale, promozione servizi alla persona questi comunque connessi all’attività agricola nel rispetto dei disposti di cui agli artt. 59, 60, 61 della Lr. 12/2005
R	Residenza	Residenze (libere, convenzionate e sociali), case per studenti e lavoratori, collegi (con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva) e relativi spazi accessori e di servizio quali sottotetti accessibili, cantine, tavernette, scale e locali comuni. Sono compresi inoltre gli impianti e le attrezzature per il gioco, le attività sportive e il tempo libero nell’ambito degli spazi pertinenziali privati delle abitazioni	Uffici, studi professionali, studi medici, centri servizi, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, bed & breakfast, affittacamere, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, pubblici esercizi e locali pubblici per lo spettacolo, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private

I, A	Industria	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale, depositi a cielo aperto destinati allo stazionamento e/o all'esposizione di merci.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, servizi alla persona, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m ² di SIp per singola attività.
AS	Artigianato di servizio	Attività artigianali di servizio alla casa, alla persona, all'auto e in genere a tutte le attività urbane, purché non moleste.	Attività commerciali e direzionali, connesse all'attività artigianale, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m ² di SIp per singola attività.
C	Commerciale	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita (MS1 e MS2), pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli, commercio all'ingrosso, concessionari (auto, moto, altro...).	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m ² di SIp per singola attività, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa
T	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie e assicurative, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive, sedi di rappresentanza, servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato, locali pubblici per lo spettacolo.	Artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi alla persona, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m ² di SIp per singola attività.; magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
S	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	

9.3. In tutto il territorio comunale è esclusa la localizzazione di grandi strutture di vendita, alimentari e non, di livello sia sovralocale (con superficie di vendita compresa tra 2.501 e 15.000 m²) sia territoriale (con superficie di vendita > 15.000).

9.4. La destinazione d'uso di edifici (ivi compresa quella di singole unità immobiliari) è contenuta nel più recente titolo abilitativo recante efficacia o nella più recente comunicazione preventiva inoltrata per mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi della disciplina regionale vigente; in assenza, la destinazione è quella riscontrabile dal classamento catastale risultante alla data d'adozione del Piano di governo del territorio; in carenza, vale la destinazione d'uso in atto.

9.5. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici (ivi compresa quella di singole unità immobiliari), purché risulti conforme alle previsioni del Piano di governo del territorio, alle norme igienico – sanitarie, alla dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale prescritta per la nuova destinazione invocata, nonché alle vigenti prescrizioni legislative o degli atti sovraordinati al Piano di governo del territorio; qualora da tale mutamento della destinazione d'uso risulti prevedibile un particolare incremento dei flussi di traffico e di utenti, l'Amministrazione può chiedere all'operatore uno studio sulla reale capacità del sistema della sosta d'assorbire la domanda insorgente, oltre all'eventuale convenzionamento per garantire, a pena di revoca, adeguate modalità d'accesso, fruizione e dotazione.

Art. 10

Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi

Le definizioni successive si applicano agli strumenti attuativi del Piano di governo del territorio, fin qui individuati, nonché agli interventi edilizi diretti disciplinati dalla vigente legislazione nazionale (in quanto e se non disapplicata a livello regionale dall'art. 103 Lr. 12/2005 smi) e dalla Parte II (*Gestione del territorio*), Titolo I (*Disciplina degli interventi sul territorio*) della Lr. 12/2005 smi.

10.1. Superficie territoriale (St)

Per *Superficie territoriale* s'intende l'intera superficie delle aree incluse in (o che, comunque, fanno parte di) uno strumento urbanistico attuativo; essa, espressa in m², comprende sia la sua superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal Piano di governo del territorio al suo interno, sia le aree eventualmente destinate alla viabilità interna.

10.2. Superficie fondiaria (Sf)

Per *Superficie fondiaria*, espressa in m², s'intende la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, non comprendendovi le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strade o a spazi e/o attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

10.3. Superficie coperta o copribile (Sc)

Per *Superficie coperta o copribile*, espressa in m², s'intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (pensiline, coperture, gronde, ecc..) a sbalzo fino a 1,50 m di sporgenza incrementabile a 3,00 m. negli ambiti industriali e agricoli. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso strutturale della soletta sia $\leq 0,50$ mt. da calcolarsi tra la quota naturale del terreno ovvero la quota del marciapiede qualora il lotto sia ad una distanza inferiore a 10 m. dalla strada, e l'estradosso strutturale della soletta con una parte di coltivo non inferiore a 30 cm. È compresa anche la superficie coperta, esterna all'edificio principale, adibita al ricovero e parcheggio degli autoveicoli, oltre i limiti previsti dalle presenti norme.

10.4. Superficie lorda di pavimento (Slp)

10.4.1. Per *Superficie lorda di pavimento* s'intende la somma, espressa in m², delle superfici lorde di tutti i al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asserviti all'uso pubblico;
- b) portici d'uso privato, annessi alla residenza, aperti almeno su due lati e contenuti entro il limite del 30% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto dei medesimi conteggiando le eccedenze nella Slp;
- c) terrazzi, balconi;
- d) logge incassate rispetto al fronte dell'edificio fino alla profondità di m 2,00 conteggiando le eccedenze nella Slp;
- e) superfici relative ai volumi tecnici (spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese quelle degli accessi) nei soli ambienti industriali e artigianali;
- f) soppalchi utilizzati per deposito e ripostiglio, con altezza interna netta max nel punto più alto ≤ 2.10 m;
- g) superfici destinate a cantina, lavanderia e ripostigli, centrali termiche, locali accessori in genere, se interrate per almeno 2/3 dell'altezza, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura;
- h) autorimesse interrate;
- i) sottotetti, nei limiti disciplinati dalla legislazione regionale e comunque non direttamente accessibili ovvero non collegati con strutture fisse di salita.
- l) autorimesse con limite di altezza max 3,00 m purché l'esigenza sia motivata da necessità tecniche e sia accompagnata da vincolo pertinenziale a servizio delle attività sovrastanti con mantenimento della destinazione d'uso
- m) vano ascensore e relativa extracorsa se prevista o esistente
- n) aggetti in ambito produttivo ed agricolo nei limiti di sporgenza di cui al precedente comma 10.3

10.4.2. Le esclusioni di cui sopra non devono comunque superare l'entità del 100% della Slp ammessa; nel caso di edifici destinati ad attività diverse dalla residenza, la Slp è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici dei vari livelli, anche interrati e destinati a qualsivoglia uso, fatta eccezione per le sole superfici destinate a parcheggi e relativi spazi di manovra. Le superfici esistenti, che eccedano i limiti di cui al presente comma 10.4., sono confermate nella loro specifica destinazione e condizione, ed eventuali trasformazioni eccedenti la manutenzione straordinaria sono possibili solo se conformi alle presenti Disposizioni.

10.5. Volume (V)

È da computarsi a tale titolo il *Volume* fuori terra, da stimare per convenzione moltiplicando la superficie

lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 3.00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva purché inferiore ai 3.50 m oltre al cui limite si utilizzerà, nei calcoli del volume, l'altezza reale e salvo diverse disposizioni legislative, oltre alla disciplina degli ambiti NS1 e NS2 di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti Disposizioni attuative.

10.6. Rapporto di copertura (Rc)

Per *Rapporto di copertura* s'intende il rapporto, espresso in%, tra la superficie coperta di tutte le opere, edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

10.7. Superficie permeabile (Sp)

Per *Superficie permeabile* s'intende ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche; nelle aree di pertinenza delle costruzioni la *Superficie permeabile* è costituita dai terreni privi di pavimentazione o mantenuti a prato con o senza arbusti e/o alberi; ne fanno parte anche i vialetti, inghiaiaati o realizzati con materiale permeabile, poggiato su sottofondo non cementizio; sono ammesse soluzioni, la cui efficienza tecnica sia comprovata in sede progettuale, che prevedano il recupero e la restituzione in falda delle acque meteoriche raccolte da superfici non permeabili.

10.8. Indice territoriale (It)

Per *Indice territoriale* s'intende il rapporto (m^3/m^2) tra il volume costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), calcolato come nel precedente c. 10.5., e la corrispondente superficie territoriale interessata.

10.9. Indice fondiario (If)

Per *Indice fondiario* s'intende il rapporto (m^3/m^2) tra il volume costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione), calcolato come nel precedente c. 10.5., e la corrispondente superficie fondiaria interessata.

10.10. Indice di sfruttamento (Is)

Per *Indice di sfruttamento* s'intende la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni m^2 di superficie (m^2/m^2), intesa come *Superficie fondiaria* per i titoli abilitativi non preceduti da pianificazione attuativa, ovvero come *Superficie territoriale* nel caso di pianificazione attuativa.

10.11. Indice di compensazione (IdC)

Per *Indice di compensazione* s'intende l'edificabilità in volume (m^3/m^2) o in superficie lorda di pavimento (m^2/m^2) prodotta dalle aree soggette a compensazione di cui all'art. 9 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

10.12. Distanza minima degli edifici e delle costruzioni accessorie dai confini

La *Distanza minima degli edifici e delle costruzioni accessorie dai confini* esprime l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli immobili e i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla radiale dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti o pilastri e al netto dei balconi e dei normali aggetti di cui al precedente c. 10.3 fino alla concorrenza di 1,50 m.

10.13. Distanza minima tra gli edifici e tra gli edifici e le costruzioni accessorie

La *Distanza minima tra gli edifici e dalle costruzioni accessorie* determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura a raggio a ciascuna delle pareti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti di cui al precedente comma 10.3.

10.14. Distanza minima dei fabbricati dalle strade

La *Distanza minima dei fabbricati dalle strade* determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine stradale previsto dallo strumento urbanistico; va intesa come la lunghezza del segmento minimo che congiunge il corpo più avanzato di un fabbricato o di sue parti (esclusi gli oggetti di coperture e gli elementi decorativi di dimensioni non superiore a m 1,50) e il confine stradale.

10.15. Altezza massima delle costruzioni (Hmax)

L'*Altezza massima delle costruzioni*, di cui al successivo art. 11, costituisce il limite sul piano verticale oltre cui gli edifici non possono elevarsi, e viene calcolata ai sensi dell'art. 11 delle presenti Disposizioni attuative.

10.16. Aree destinate a parcheggio privato

Le aree destinate a parcheggio privato sono rappresentate dagli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti, scoperti o interrati) a uso privato, dimensionati in base all'art. 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 smi, alla L. 24 marzo 1989, n. 122 e agli artt. 66, 67 della Lr. 12/2005 smi o, comunque, assoggettati al vincolo pertinenziale.

10.17. Aree destinate a parcheggio pubblico

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono rappresentate dagli spazi per la sosta a uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici.

10.18. Verde alberato (Va)

Il *Verde alberato* è rappresentato dalla quota% d'area destinata alle dotazioni arboree e arbustive rispetto alla *Superficie fondiaria* del lotto, dovendosi garantire la più assoluta permeabilità e la presenza di vegetazione arborea e arbustiva.

Art. 11

Altezza delle costruzioni

11.1. Per ogni ambito previsto dal Pgt è fissato un limite di altezza massima (H), espressa in metri, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno fino all'imposta del tetto se a falde con pendenza fino al 40%, ovvero fino al colmo del tetto nel caso di pendenza superiore o in caso di sottotetti direttamente accessibili ancorché non collegati con strutture fisse di salita, o al punto più alto della veletta o parapetto nel caso di copertura piana; negli edifici di carattere produttivo ed in quelli strumentali realizzati in ambito agricolo, l'altezza viene calcolata all'intradosso della trave di copertura.

11.2. Esclusi gli ambiti residenziali, in cui i volumi tecnici rientrano nel computo dell'altezza delle costruzioni di cui al presente articolo, in tutti gli altri ambiti i volumi tecnici dovranno essere contenuti nell'altezza massima di 3,50 m calcolata all'intradosso del solaio di copertura.

11.3. Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi e simili, l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale;

11.4. L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

11.5. Lo scomputo previsto dalla Lr. 26/1995 viene applicato sull'altezza reale non virtuale.

11.6. Il superamento dell'altezza massima, disciplinata nel presente comma, può avere luogo esclusivamente per particolari edifici quali torri campanarie, ciminiere, speciali attrezzature tecnologiche, tramite gli strumenti di cui all'art. 7, c. 1 delle presenti Disposizioni attuative, coadiuvato da apposita relazione di inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo del manufatto rispetto al contesto di riferimento.

Art. 12*Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica*

12.1. Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento e i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal Piano di governo del territorio nei singoli ambiti, restano vincolati alle aree di pertinenza considerate per le valutazioni e i computi dell'edificabilità; di conseguenza, dette aree devono ritenersi sature qualora abbiano sfruttato la massima capacità edificatoria loro conferita;

12.2. Negli ambiti agricoli, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti costitutivi dell'azienda agricola, anche non contigui, esclusi quelli localizzati in Comuni contermini.

12.3. Negli ambiti a destinazione produttiva artigianale e commerciale di cui agli artt. 26 e 27 delle presenti Disposizioni attuative, è fatto obbligo stipulare atto di vincolo, regolarmente registrato e trascritto, per regolare l'unione tra edifici produttivi/artigianali/commerciali/terziari e la corrispondente abitazione del custode, che non potrà essere venduta singolarmente.

Art. 13*Arretramento minimo*

13.1. *Arretramento minimo dagli spazi pubblici e dalle strade:*

(a) è la distanza minima intercorrente tra un edificio e uno spazio pubblico, un confine stradale, la sede dei corsi d'acqua e così via; si misura nella proiezione orizzontale a raggio dalla linea di confine, prevista dal Pgt, fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale; **(b)** ai fini del calcolo della distanza minima, eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) non sono considerati fino a 1,50 m di sporgenza; tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal Pgt o dai piani esecutivi; **(c)** la distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno 5,00 m dalle strade di larghezza fino a 7,00 m; 7,50 m dalle strade di larghezza oltre 7,00 m e fino a 15,00 m; 10,00 m dalle strade di larghezza superiore a 15,00 m, fatte salve le differenti esigenze d'interesse pubblico, identificate nell'ambito dei piani attuativi o delle convenzioni con la pubblica amministrazione, purché il corrispondente atto sia stato approvato o stipulato prima dell'adozione del Pgt, e fatti salvi altresì i maggiori arretramenti prescritti dalla disciplina d'ambito del Pgt o dall'art. 9 del Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, che qui s'intendono recepiti integralmente, o dal Dpr. n. 495/1992 smi; **(d)** la larghezza stradale di cui alle lett. precedenti si considera con riferimento al solo sedime carrabile, al netto d'eventuali marciapiedi, piste ciclabili o parcheggi; in corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra espresse sono raccordate con una curvilinea di raggio non inferiore a 6,0 m; **(e)** fuori dal perimetro del centro abitato, conformemente all'art. 1 del Dm. 1 aprile 1968, per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale, o destinata a diventare tale in attuazione del Pgt, rispetto alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata laddove la strada sia in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata laddove la strada sia in trincea; **(f)** all'interno del centro abitato, per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale, al netto di eventuali marciapiedi o cunette; **(g)** la distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un minimo di 5,00 m fatte salve differenti esigenze d'interesse pubblico o convenzionamenti stipulati con la pubblica amministrazione; **(i)** i fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici devono risultare preferibilmente paralleli agli stessi, salvo differenti esigenze che, a cura del richiedente, devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione del paesaggio, in relazione a particolari e motivate esigenze progettuali; **(l)** ove consentito dalle Disposizioni d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti per il suo adeguamento ovvero della normativa vigente in materia; **(m)** gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso essere conformi alle Disposizioni derivanti dal Regolamento di attuazione del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (nuovo Codice della strada) smi.

13.2. *Arretramento minimo dai confini:*

(a) è la distanza, misurata a raggio in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi; (b) in particolare, la distanza minima dai confini deve essere: (b1) pari a 0,00 m in tutti gli ambiti, qualora esista una convenzione trascritta e registrata tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco d'edificare in aderenza, oppure qualora sul tratto di confine interessato già sorga il fabbricato del lotto adiacente, e a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente, evitando la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione; in caso d'edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali; (b2) pari alla metà dell'altezza del fabbricato, comunque non meno di 5,00 m fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni d'ambito quando l'edificio non ricada nel caso precedente; (b3) qualora preesistano edifici addossati al confine o a distanza \leq m 1,50 dal confine, è consentita la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, in continuità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 C.C.; in ogni caso, va garantita una distanza minima di 10,00 m tra pareti finestrate; (b4) per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata dall'eventuale convenzione tra confinanti, purché tra gli edifici vengano rispettate le distanze prescritte nelle Disposizioni d'ambito; (b5) le costruzioni totalmente interrato non vanno considerate al fine della distanza dai confini con le proprietà private; (b6) ove consentito dalle Disposizioni d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici, previa convenzione tra i confinanti interessati garantendo comunque 10,00 m tra pareti finestrate.

13.3. *Arretramento minimo tra gli edifici:*

(a) è la distanza misurata a raggio in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra i loro spigoli, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come nel precedente c. 10.3.; (b) è prescritta la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti pari a un minimo non derogabile di 10,00 m, anche quando una sola parete sia finestrata; (c) le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato nel precedente c. 10.13.; (d) nei casi di nuova edificazione ovvero sostituzione edilizia negli ambiti del tessuto storico è possibile derogare motivatamente le presenti prescrizioni; (e) sono ammesse distanze inferiori a quelle derivanti dalle presenti prescrizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in strumenti attuativi.

Art. 14

Prescrizioni per gli interventi di demolizione e ricostruzione

In tutti gli casi in cui si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume preesistente, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della Lr. 12/2005 smi, e dove gli indici volumetrici preesistenti risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti nelle presenti Disposizioni attuative, gli interventi vanno assoggettati agli strumenti di cui al precedente art. 7, con l'obbligo dell'operatore al reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico o generale, rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto agli indici d'ambito assicurando in ogni caso, relativamente a tutta la capacità edificatoria ricostruita, il reperimento di parcheggi pubblici nella misura stabilita per quell'ambito.

Art. 15

Sottotetti

15.1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle norme vigenti in materia e, in particolare, dagli artt. 63 sgg. della Lr. 12/2005 smi.

15.2. Negli ambiti NS1 e NS2 di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti Disposizioni attuative, gli interventi sulle falde che ne modificano l'originaria impostazione, finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui

all'articolo 64, comma 8 della lr. 12/2005 possono avere luogo conseguendo il parere favorevole (eventualmente con prescrizioni) della Commissione del paesaggio ex art. 81, c. 3, lett. b della Lr 12/2005 smi.

Art. 16

Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico

16.1. In sintonia con la disciplina paesaggistica di Regione Lombardia e con i principi della Convenzione europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, in tutto il territorio comunale riveste fondamentale importanza la dimensione simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

Negli interventi di trasformazione del territorio comunale dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storiche della memoria locale, riconosciute dalla comunità, che possono emergere le suggestioni progettuali per riqualificare e caratterizzare il paesaggio della bassa bergamasca.

In quest'ottica, pertanto, la documentazione a corredo degli strumenti attuativi deve contenere la valutazione approfondita dei differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi leggendone l'evoluzione storica, la funzionalità ecologica, la coerenza morfologica mediante rappresentazioni complesse e multidisciplinari che accertino gli effetti indotti dall'intervento proposto sull'ambiente e sul paesaggio, dimostrandone il positivo impatto verso il contesto storico – culturale e naturale di Martinengo.

Oltre ai “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. VIII/2121, nella progettazione degli strumenti attuativi devono rispettarsi anche – in quanto applicabili – le indicazioni contenute nelle “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A e, soprattutto, le “*Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti*” ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del Pgt – tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi: i) di integrità; ii) morfologico – strutturali; iii) vedutistici; iv) simbolici; v) di coerenza linguistica, attraverso un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del Pgt deve affrontare come nel prospetto sottostante:

Prospetto sulle modalità e chiavi di lettura da adottare nella valutazione della sensibilità paesaggistica

Nodo della valutazione	Chiavi valutative
Grado d'integrità	Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Assenza o limitata incidenza delle trasformazioni. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
Caratteri morfologico – strutturali	Partecipazione a sistemi paesaggistici: i) d'interesse storico – insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.; ii) d'interesse geo – morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); iii) d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesaggistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico – culturali e siti di rilevanza paesaggistica
Aspetti vedutistici	Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico – ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali
Valenza simbolica	Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
Coerenza linguistica	Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

16.2. Tutti gli interventi di trasformazione nel territorio di Martinengo vengono esaminati da parte della Commissione comunale del paesaggio che s'esprime – anche attraverso la promulgazione di proprie Circolari di carattere orientativo e d'indirizzo – sotto il profilo della loro compatibilità paesaggistica,.

Particolare attenzione dev'essere posta agli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio – alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 7 “*Carta di classificazione della sensibilità paesaggistica*” e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per numero di elaborati e grado di dettaglio, oltre a dover essere:

- i) corredati da un ampio rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente, non limitato al solo interno dall'ambito d'intervento ma esteso anche al suo contesto;
- ii) ben rappresentati – oltre che planimetricamente – anche mediante prospetti, prospettive, assonometrie, sezioni, modelli plastici o rappresentazioni tridimensionali fotorealistiche del nuovo assetto progettuale, con particolare dettaglio per le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi;
- iii) accuratamente rappresentati nella qualità degli spazi esterni e delle pavimentazioni (differenziate in base agli usi: corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), delle sistemazioni a verde, delle opere di recinzione;
- iv) tali da far evitare agli interventi la fattezze d'un campionario di tipi differenziati che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressione di miscellanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo d'eccentricità immotivata.

16.3. Negli ambiti ad alto e medio alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola 7 “*Carta di classificazione della sensibilità paesaggistica*”, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nel Piano territoriale paesaggistico regionale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale in vigore; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*”, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, alle indicazioni contenute nelle “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. VIII/1681, All. A, alle “*Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti*” ex Dgr. 8 novembre 2002, n. VII/11045;
- b) le trasformazioni devono tendere verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale, finalizzata alla riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi dagli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi;
- c) gli interventi di riqualificazione, d'iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi coi caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storica, paesaggistica, ambientale oppure migliorandoli se, invece, risultino dequalificati; i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi;
- d) è consentita, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio comunale competente e in subordine al preliminare parere positivo della Commissione Paesaggistica comunale, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività edilizie ammesse.

Art. 17

Distanze

Fatte salve le prescrizioni del precedente art. 13 o quelle espresse più oltre per i singoli ambiti, le distanze da applicarsi nella città storica da tramandare e negli ambiti esistenti da valorizzare sono:

17.1. Per gli ambiti residenziali

Dai confini	Dc = 5,00 m oppure 0,00 m con convenzione tra confinanti Dc = 7,50 m per edifici con altezza superiore ai 12,60 m
Tra edifici	De = 10,00 m (tra pareti finestrate non è possibile derogare)
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992 smi

17.2. Per gli ambiti non residenziali:

Dai confini	Dc = 5,00 m o 0,00 m con convenzione tra confinanti = H del fabbricato, con minimo di 10,00 m dalle zone residenziali
Dalle strade	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre 15,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992 smi

Art. 18**Aree ed edifici in contrasto col Pgt**

18.1. Gli usi di aree risultanti, alla data d'adozione del Pgt, in contrasto con le relative previsioni possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi, espliciti o taciti, o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del Pgt stesso.

18.2. Negli edifici esistenti risultanti, alla data d'adozione del Pgt, in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento della Slp esistente né mutamenti di destinazione d'uso, fatti salvi i mutamenti conformi alle previsioni del Piano dei servizi previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

Art. 19**Norme transitorie**

Alla data d'adozione del Pgt e sue varianti, vengono fatti salvi: **(1)** i titoli abilitativi rilasciati; **(2)** i piani attuativi adottati o vigenti alla medesima data, che conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale; **(3)** gli Accordi di programma vigenti e sottoscritti; **(4)** i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico adottati o approvati.

Parte II
Norme per l'uso del territorio

Art. 20 Contenuti ed elaborati del Piano delle regole

20.1. Il Piano delle regole, in conformità alla vigente legislazione regionale, rappresenta lo strumento della disciplina delle parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi liberi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non insediati; esso – assumendo l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata – trova perciò applicazione sull'intero territorio comunale, tranne nei casi: x) degli Ambiti di trasformazione ex art. 8 della Lr. 12/2005 smi, per i quali si rinvia alle Disposizioni attuative del Documento di piano; y) negli spazi disciplinati dal Piano dei servizi ex art. 9 della Lr. 12/2005 smi

20.2. Il Piano delle regole è costituito dalla relazione, dall'allegato 1 “*Le schede delle pertinenze ricomprese nel centro storico*” e dalle presenti Disposizioni attuative, oltre al seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):

1. *Carta d'individuazione dei nuclei d'antica formazione alla prima levata Igm (1888)*
2. *Carta d'identificazione delle aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado*
3. *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne al centro storico*
4. *Carta degli ambiti boschivi (ex art. 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)*
5. *Carta di individuazione delle aree agricole*
6. *Carta d'individuazione degli immobili di uso agricolo*
7. *Carta di classificazione della sensibilità paesaggistica*
8. *Carta della conformazione del regime dei suoli*
9. *Tavola dei vincoli e dei limiti insediativi*

20.3. Ai sensi dell'art. 10 della Lr. 12/2005 smi, il Piano delle regole contiene la Componente geologica, idrogeologia e sismica, rappresentata dallo studio redatto in conformità ai criteri emanati dalla Giunta Regionale e costituito, dalle Norme geologiche d'attuazione e dalla seguente cartografia:

Allegato 8	Carta di sintesi	1/5.000
Allegato 9	Carta dei vincoli	1/5.000
Allegato 10	Carta della fattibilità geologica con gli ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale	1/5.000

Gli elaborati costituenti la Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla Lr. 12/2005 smi per gli atti costitutivi del Pgt, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realizzazione, anche esternamente al territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o da Piani sovraordinati.

TITOLO I
Ambiti storici da tramandare

Art. 21

NS1 – Nuclei di antica formazione

I nuclei d'antica formazione (NS1) comprendono il tessuto urbano compatto di consolidata formazione e carattere storico entro il Vallo Colleonesco; per agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il grado d'intervenibilità nei nuclei d'antica formazione è stato classificato nella Tavola 3 “*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne al centro storico*”.

Destinazioni d'uso:

Funzione principale R

Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della SIp.

Inoltre:

- a) anche in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere in ogni caso interamente destinato alla funzione complementare;
- b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata; qualora venga dimostrata l'impossibilità di procedere con l'anzidetta individuazione dei posti auto è ammessa la monetizzazione previa corresponsione al comune di un importo calcolato considerando il prodotto tra il costo unitario base dell'edilizia di cui al D.m. 10/05/1977 opportunamente aggiornato e la superficie di parcheggio non reperita (12 mq per posto auto);

L'intervenibilità edilizia è graduata come segue:

- a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005, con obbligo di redazione d'elaborati descrittivo/progettuali di dettaglio atte a tutelare e valorizzare gli elementi storici esistenti;
- b) *limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b) c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi;
- c) *medio/bassa*: in presenza di tale grado, è consentito il rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi non escludendo, per specifiche necessità documentate, interventi di ristrutturazione leggera eventualmente anche sulle falde, modificandone l'originaria impostazione, purché finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti, e assentibili col parere favorevole ed eventuali prescrizioni della Commissione del paesaggio, di cui al precedente c. 15.2;
- d) *medio/alta*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione parziale degli immobili (con interventi sulle falde che ne modificano l'originaria impostazione, finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti, assentibili col parere favorevole ed eventuali prescrizioni della Commissione del paesaggio, di cui al precedente c. 15.2), con interventi fino alla lett. d), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi;
- e) *elevata*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione fino alla lett. d), art. 27, c. 1 della Lr. 12/202 smi, in ogni modo ritenendosi espressamente esclusa l'applicazione della lett. f);
- f) *massima*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione della lett. f), art. 27, c. 1 della Lr. 12/202 smi;
- g) *intervento eccezionale*: in tali casi, disciplinati da specifico provvedimento di Giunta Comunale, è ammessa la demolizione senza ricostruzione;
- h) *lotti privi d'immobili*: in tali casi, è consentito solo il mantenimento dello stato di fatto, con intervenibilità limitata alla lett. a), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005, anche eliminando le superfetazioni eventualmente esistenti.

Inoltre:

- I. gli interventi devono aver luogo con particolare cura per il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, ammettendosi l'eliminazione di eventuali sovrastrutture d'epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile;
- II. qualora il recupero e/o la conservazione risultino motivatamente impossibili o di difficile attuazione, gli interventi disciplinati nelle presenti Disposizioni e le eventuali decorazioni delle facciate potranno avere luogo attraverso scelte architettoniche di somiglianza o imitazione degli stili storici, in ogni modo da sottoporsi al parere vincolante della Commissione del paesaggio;

- III. per favorire l'abitabilità dei locali sottotetto, è ammessa la possibilità di posare finestre per tetti sulla falda oppure realizzare aperture in falda per ricavare terrazzi, al solo fine del raggiungimento dei requisiti minimi d'aeroilluminazione, prescritti dalle norme e regolamenti vigenti; nel caso dei terrazzi, l'apertura della falda potrà avvenire a partire dall'altezza minima di m 1,30 dal pavimento finito del terrazzo, con larghezza e lunghezza massime, misurate in falda, non superiori a m 3,00 per ogni lato; sono ricavabili terrazzi solo nelle falde soprastanti le pareti di edifici non confinanti con strade, piazze e spazi pubblici; qualora l'apertura di terrazzi riguardi i tetti di edifici vincolati, la loro autorizzazione sarà soggetta al nulla osta di competenza della Soprintendenza nel caso di vincoli monumentali, e alla procedura di autorizzazione paesaggistica per i vincoli ambientali; eventuali modifiche del grado d'intervenibilità possono essere avanzate solo ed esclusivamente mediante gli strumenti di cui all'art. 6 delle presenti Disposizioni attuative.

Indici edificatori:

- a) La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico, ambientale, artistico;
- b) i calcoli volumetrici dovranno considerare il vuoto per pieno del volume dell'edificio esistente al netto di eventuali porticati esistenti.

Altezze:

- a) Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione (laddove ammessi), l'altezza dell'edificio risultante non può superare quella degli edifici preesistenti limitrofi o la media delle altezze degli edifici preesistenti compresi in un raggio di 100 m, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

Distanze:

Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che, nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi di sosta autoveicolare; vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Dim. 1444/1968.

Disposizioni particolari:

- a) Gli interventi edilizi riguardanti parti esteriori degli edifici, spazi aperti e di pertinenza sono da assoggettare al preventivo parere della Commissione del paesaggio;
- b) Gli interventi edilizi di qualsivoglia natura devono necessariamente venire estesi agli eventuali spazi di pertinenza;
- c) Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle corti; in particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii, manufatti di qualsiasi tipologia e dimensione, nella corte centrale e nelle aree pertinenziali; è compatibile l'eventuale suddivisione degli spazi comuni per mezzo di arredo urbano facilmente removibile (ad esempio vasi) previo rilascio del prescrittivo parere della Commissione del paesaggio;
- d) gli edifici e le loro pertinenze, identificate con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato obbligatorio;
- e) sugli immobili esistenti alla data d'adozione del Pgt, dove insistano attività produttive incompatibili con la permanenza nel centro storico, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria;
- f) per il raggiungimento degli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico, assunti dal Pgt, negli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Dm. Sanità 9 giugno 1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene;

- g) in tutti i tipi d'intervento i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono rispettare la tradizione locale raggiungendo elevati e compiuti livelli di qualità paesaggistica; al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio d'ogni elemento architettonico, anche delle superfetazioni esistenti, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche; inoltre, per tutti i tipi d'intervento è obbligatoria l'omogeneità di facciata dei materiali, delle dimensioni e delle forme d'apertura; in particolare la Commissione per il paesaggio, nel valutare i progetti di riqualificazione, può imporre la conservazione di particolari caratteri formali ed elementi stilistico – decorativi;
- h) le coperture devono essere in laterizio, a coppo semplice o a S, espressamente escluse coperture in similcemento o fibrocemento, ondolato plastico, lamiere, manti bituminosi a vista;
- i) è vietato realizzare volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture esistenti e alterare le quote di colmo e di gronda al netto delle modifiche strettamente necessarie al contenimento energetico; la realizzazione di ascensori è ammissibile unicamente all'interno degli edifici col divieto di vani esterni d'extracorsa;
- j) le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l'indicazione dell'esercizio commerciale, dell'arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai); fino all'approvazione d'un apposito regolamento spetta alla Commissione del paesaggio esprimersi sull'applicazione di cartelli, targhe e iscrizioni;
- k) è vietata la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via;
- l) le superfici d'usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, androni, spazi liberi, vanno realizzate con ciottoli, lastre di pietra, cubetti di porfido, con esclusione di manti bituminosi, getti e battuto di calcestruzzo;
- m) vanno ripristinate le pavimentazioni tradizionali nei casi in cui strade, piazze, slarghi, siano stati ricoperti con manti bituminosi;
- n) interventi in deroga alle presenti norme potranno essere ammessi solo in base agli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e debbono ottenere parere favorevole e vincolante della Commissione del paesaggio.

Art. 22
NS2 – Nuclei storici esterni al Vallo Colleonesco

I nuclei storici esterni al Vallo Colleonesco (NS2) sono rappresentati da quei tessuti urbani rappresentativi di rilevanti valori storici e ambientali da salvaguardare e valorizzare, esterni al Vallo Colleonesco.

Destinazioni d'uso:

Funzione principale	R
Funzioni non ammesse	I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della Slp.

Inoltre:

- a) anche in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere in ogni caso interamente destinato alla funzione complementare;
- b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata.

Intervenibilità edilizia:

Per tali ambiti sono consentiti in via ordinaria gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d)¹ dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; ulteriori tipologie d'intervento possono essere perseguite attraverso gli strumenti ex art. 7 delle

¹ Esclusivamente limitata alle opere interne dell'edificio senza alterare volumi o sagome dell'edificio esistente.

presenti Disposizioni attuative; qualunque intervento deve aver luogo con particolare cura per il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali quali logge, porticati o altri elementi caratterizzanti la composizione storica del complesso, con eliminazione di eventuali sovrastrutture d'epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile.

Indici edificatori:

- c) La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico, ambientale, artistico;
- d) i calcoli volumetrici dovranno considerare il vuoto per pieno del volume dell'edificio esistente al netto di eventuali porticati esistenti;
- e) gli interventi di cui alle lett. d), e), f) della Lr. 12/2005 smi sono ammissibili tramite gli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative; in tal caso l'indice volumetrico di riferimento è pari a 1,5 m³/m² ovvero al recupero del volume esistente.

Altezze:

- a) per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione, l'altezza dell'edificio risultante non può superare l'altezza degli edifici adiacenti, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili;
- c) in ogni caso non è consentita un'altezza superiore ai 10,00 m.

Distanze:

Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi per la sosta degli autoveicoli. Vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Dim 1444/68.

Disposizioni particolari

- a) Gli interventi edilizi devono necessariamente essere estesi agli eventuali spazi di pertinenza;
- b) onde raggiungere gli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel Pgt, per gli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Dm. Sanità 9 giugno 1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene;
- c) in tutti i tipi d'intervento i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono rispettare la tradizione locale raggiungendo elevati e compiuti livelli di qualità paesaggistica; al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio d'ogni elemento architettonico, anche delle superfetazioni esistenti, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche; inoltre, per tutti i tipi d'intervento è obbligatoria l'omogeneità di facciata dei materiali, delle dimensioni e delle forme d'apertura; in particolare la Commissione per il paesaggio, nel valutare i progetti di riqualificazione, può imporre la conservazione di particolari caratteri formali ed elementi stilistico – decorativi;
- d) le coperture devono essere in laterizio a coppo semplice o a S; sono vietate coperture in similcemento o fibrocemento, ondulato plastico, lamiera, manti bituminosi a vista;
- e) è vietato realizzare volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture esistenti e alterare le quote di colmo e di gronda; realizzare ascensori è ammissibile unicamente dentro gli edifici col divieto di vani esterni di extracorsa;
- f) le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l'indicazione dell'esercizio commerciale, dell'arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai); fino all'approvazione d'un apposi-

to regolamento spetta alla Commissione del paesaggio esprimersi sull'applicazione di cartelli, targhe e iscrizioni;

- g) è vietata la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via.
- h) interventi in deroga potranno essere ammessi solo in base agli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e debbono ottenere parere favorevole e vincolante della Commissione del paesaggio.

Art. 23 VP – Ambiti prevalentemente residenziali di interesse storico con verde privato di pregio

Gli ambiti prevalentemente residenziali con verde privato di pregio (VP) comprendono gli edifici o complessi isolati, di rilievo per i caratteri dell'impianto tipologico e per l'importanza del bene storico – architettonico, inseriti in grandi giardini privati, di cui si persegue la valorizzazione e salvaguardia mediante il mantenimento e la riqualificazione degli immobili e del verde.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Eventuali ampliamenti, derivati da stilemi architettonici compatibili con la preesistenza, possono essere concessi nella misura massima del 20% del volume esistente, al lordo d'eventuali incrementi già goduti o di condoni edilizi; maggiori incrementi volumetrici possono aver luogo solo perseguendo gli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative.

Destinazione d'uso:

Funzione principale	R
Funzioni non ammesse	I, A, AS, T, C, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito

Disposizioni particolari

- a) Le attrezzature sportive quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc. oppure le costruzioni accessorie quali pergolati, gazzebi, edicole nonché i percorsi pavimentati dovranno inserirsi armonicamente senza abbattere alberature storiche né apportare modifiche sostanziali all'impianto del verde: la Commissione del paesaggio, nel valutare il progetto di riqualificazione, giudica il grado di conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico – decorativi degli edifici riconosciuti come testimonianza storica;
- b) mediante l'utilizzo degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni, l'area identificata col n. 2 nella tavola 8 “*Carta della conformazione del regime dei suoli*” usufruisce d'una quota volumetrica aggiuntiva una tantum di 1.000 m³ per l'inserimento d'un nuovo edificio, staccato da quello principale, a cui riferirsi nella scelta del linguaggio architettonico.

Titolo II

Ambiti esistenti da valorizzare

Art. 24

AR1 – Ambiti prevalentemente residenziali

Gli ambiti prevalentemente residenziali (AR1) comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale plurifamiliare, sature o di completamento.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Destinazione d'uso:

Funzione principale	R
---------------------	---

Funzioni non ammesse I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della Slp

Indici edificatori

Indice fondiario If = 1,50 m³/m²

Altezza H = m 10,50

Rapporto di copertura Rc = 40%

Disposizioni particolari:

- a) Qualora l'estensione dei relativi lotti d'intervento abbia dimensionamento superiore a m² 3.000 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di servizi;
- b) in caso di completa trasformazione dell'ambito identificato col n. **3** nella tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", è fatto obbligo d'utilizzare il Permesso di costruire convenzionato;
- c) il recupero dell'eventuale volume esistente, che ecceda l'indice fondiario di riferimento, dovrà sottostare agli strumenti di cui agli artt. 7 e 14 delle presenti Disposizioni attuative;
- d) la Commissione del paesaggio, nel valutare il progetto di riqualificazione, giudica il grado di conservazione dei caratteri formali e degli elementi stilistico – decorativi degli edifici riconosciuti come testimonianza storica.
- e) nell'ambito identificato con il numero **5** nella tav.la 8 del Piano delle regole "*Carta della conformazione del regime dei suoli*" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato;
- f) nell'ambito identificato con il numero **6** nella tav.la 8 del Piano delle regole "*Carta della conformazione del regime dei suoli*" è fatto obbligo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato.

Art. 25

AR2 – Ambiti di riqualificazione funzionale

Gli ambiti di riqualificazione funzionale (AR2) rappresentano quelle porzioni di territorio comunale interessate dalla compresenza di funzioni residenziali e industriali/artigianali, anche a livello d'isolato, per le quali il Pgt prevede la riqualificazione delle funzioni produttive in atto verso un assetto edilizio e/o nei confronti di attività più adeguate al contesto tramite funzioni residenziali, commerciali, direzionali e di servizio, artigianali di servizio compatibili.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Destinazione d'uso:

Funzione principale R, AS, T, C

Funzioni non ammesse I, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della Slp

Indici edificatori

Indice fondiario If = 1,50 m³/m²; per interventi comportanti la riconversione a destinazione residenziale e/o complementare alla residenza come definito dell'art. 9 tale indice può essere incrementato di un ulteriore 0,50 m³/m²

Altezza H = m 10,50

Rapporto di copertura Rc = 40%

Per destinazioni diverse dalla residenza la s.l.p. massima realizzabile deve essere computata dividendo la volumetria disponibile per un'altezza virtuale di 3 m

Disposizioni particolari:

- a) Onde riqualificare l'ambito verso soluzioni più consone al tessuto residenziale circostante, gli interventi non residenziali di cui alle lett. d), e), f) della Lr 12/2005 smi potranno essere attuati esclusivamente attraverso gli strumenti di cui all'art. 7;
- b) in caso di riuso d'immobili esistenti alla data di adozione del presente Pgt, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali, escluse le categorie R, T, AG, purché gli interventi non generino aumento della Slp esistente;
- c) nel caso di sostituzione edilizia e funzionale d'immobili esistenti alla data di adozione del presente Pgt, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali, escluse le categorie A, AG, I, purché gli interventi non generino una Slp di progetto superiore all'80% rispetto alla superficie coperta esistente;
- d) gli interventi di cui alle lett. d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi nell'ambito contrassegnato col n. 1 nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", sono consentiti con gli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative; la Slp massima d'incremento non può comunque superare 1.800 m². Tale limite di Slp risulta in deroga all'eventuale superamento dell'indice edificatorio d'ambito;
- e) l'utilizzo ovvero il recupero dell'eventuale volume residenziale esistente, che ecceda l'indice fondiario di riferimento, deve sottostare agli strumenti di cui agli artt. 7 e 14 delle presenti Disposizioni attuative.

Art. 26**TPR – Ambiti prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare**

Gli ambiti prevalentemente produttivi, da mantenere e riqualificare (TPR), comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Per le attività classificate insalubri di 1^a classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene; per le attività classificate a rischio d'incidente rilevante si applicano le norme vigenti in materia.

Destinazione d'uso:

funzione principale: I, T, A, AS
 funzioni non ammesse: R, C, AG

Indici edificatori:

Indice di sfruttamento Is = 0,60 m²/m² o esistente
 Altezza massima H = 12,00 m
 Rapporto di copertura Rc = 60%

Tipologia edilizia:

Le forme, le finiture, i materiali e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un sobrio inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente.

Disposizioni particolari:

- a) I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio previste dal Piano dei servizi, le altre opere di urbanizzazione primaria nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti e secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti;
- b) le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto di essenze locali o tradizionali, per un migliore inserimento ambientale;

- c) nelle nuove costruzioni o ampliamenti va rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente;
- d) per gli interventi da realizzare nell'ambito dei piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni;
- e) sono ammesse residenze di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m² di SIp;
- f) interventi in deroga alle presenti norme potranno venire effettuati solo avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative, con parere favorevole della Commissione del paesaggio.

Art. 27 TPC – Ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare

Gli ambiti prevalentemente commerciali da mantenere e riqualificare (TPC) comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate da strutture di vendita commerciale e terziaria.

Intervenibilità edilizia

Sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi; quelli derivanti dalle lett. d), e), f) sono soggetti agli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative.

Destinazione d'uso

funzione principale: C, T, AS
 funzioni non ammesse: I, A; AG, R

Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita (GSV) o di strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Indici di sfruttamento

Indice di sfruttamento Is = 0,60 m²/m² o esistente
 Altezza massima H = 12,00 m
 Rapporto di copertura Rc = 60%
 Verde alberato Va = 15% minimo

Tipologie edilizie

Le forme, le finiture e i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze devono garantire un sobrio inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente.

Disposizioni particolari

- a) I progetti d'intervento devono prevedere le necessarie aree di parcheggio previste dal Piano dei servizi, le altre opere di urbanizzazione primaria nonché idonei impianti di depurazione delle acque di processo e di riduzione delle emissioni atmosferiche, quando richiesti e secondo gli standard qualitativi previsti dalle disposizioni vigenti;
- b) le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi d'alto fusto di essenze locali o tradizionali, per un migliore inserimento ambientale;
- c) per nuove costruzioni o ampliamenti dev'essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente;
- d) per gli interventi da realizzare nell'ambito di piani attuativi vigenti, sono fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute negli stessi e nelle corrispondenti convenzioni;
- e) sono previste residenze di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 200 m² di SIp;

- f) interventi in deroga alle presenti norme potranno essere eseguiti solo con gli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e dovranno ottenere parere favorevole della commissione del paesaggio.
- g) interventi in deroga alle presenti norme potranno venire effettuati solo avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative, con parere favorevole della Commissione del paesaggio.
- h) nell'ambito contrassegnato con il numero 4 è consentita la realizzazione di 1.000 m² di SIp incrementabile del 30% a seguito del perfezionamento della convenzione coinvolgente anche il mappale 5.103 da cedersi gratuitamente all'Amministrazione.

Titolo III

Ambiti agricoli e del sistema ambientale

Art. 28

N1 – Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole

Gli ambiti non insediati caratterizzati da attività agricola (N1) sono aree destinate al mantenimento, valorizzazione e promozione dell'agricoltura e delle attività direttamente o indirettamente connesse, oltre alla salvaguardia delle risorse fisiche; in tale direzione, il Piano di governo del territorio risulta arricchito dallo studio agronomico che costituisce strumento di lavoro e verifica obbligatoria per tutti gli interventi previsti in tali ambiti.

Intervenibilità edilizia

- a) Per gli edifici esistenti in area agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, lett. a), b), c), d) della L.r. 12/2005, con possibilità di incremento pari al 50% della volumetria esistente sino ad un limite di 100 m² di s.l.p. ad eccezione delle aree poste all'interno del Parco del Serio per le quali valgono le norme degli art. 18 e 19 delle N.T.A. del Piano territoriale di Coordinamento; per i soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi, identificati più oltre, sono consentiti gli interventi di cui alle lett. e); per i soggetti senza tali requisiti, gli interventi di cui alle lett. e) sono consentiti solamente mediante gli strumenti di cui agli artt. 6 e 7 delle presenti Disposizioni attuative;
- b) ulteriori tipologie d'intervento possono essere perseguite avvalendosi degli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative;
- c) nei limiti dell'allineamento e delle previsioni del Piano di governo del territorio, è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere finalizzate alla conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, tunnels, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, con finalità strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola e secondo i criteri e modi di seguito specificati;
- d) la realizzazione di nuove unità produttive/residenziali ovvero l'ampliamento di quelle esistenti devono necessariamente esibire i propri motivi in seno a una relazione tecnica che ne attesti l'effettiva esigenza rispetto ai piani di sviluppo aziendale che s'intendono perseguire; i fabbisogni aziendali debbono comunque trovare prioritaria soddisfazione nel recupero degli organismi edilizi esistenti e, solo in subordine e sulla base di motivi puntualmente evidenziati nella relazione tecnica, mediante nuove costruzioni in aree già interessate da impianti esistenti e da opere d'urbanizzazione; inoltre, gli interventi per finalità residenziali possono venire ammessi soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e impianti destinati all'attività agricola, ovvero quando tali opere e impianti siano già esistenti e funzionanti;
- e) i limiti fin qui espressi non si applicano nel caso di opere derivanti dall'adeguamento a norme sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva;
- f) è ammesso realizzare opere e impianti relativi all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli solo se questi provengono per almeno 2/3 dall'attività colturale del fondo;
- g) il consumo in luogo dei prodotti agricoli può avvenire solo nell'ambito di attività agrituristiche e nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti in materia;

- h) gli interventi vanno progettati e realizzati in modo da mantenere la coerenza tipo – morfologica storica dei complessi agricoli della bassa bergamasca, prestando attenzione ai rapporti instaurati da tali complessi con le loro pertinenze e col contesto in cui risultano integrati; in tal senso, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso, vanno corredati da studi, analisi, rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati componenti del complesso, individuando motivatamente le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate;
- i) ai sensi dell'art. 62 della Lr. 12/2005 smi, gli interventi di cui alle lett. b), c) dell'art. 27 della medesima, limitatamente alle sole opere interne all'involucro edilizio, possono venire avviate tramite inoltro della denuncia d'inizio attività o di titolo sostitutivo.

Requisiti soggettivi e oggettivi

Per realizzare le opere di cui sopra va presentato il permesso di costruire sulla base del possesso dei seguenti requisiti, soggettivi e oggettivi:

a) requisiti soggettivi:

- 1) *imprenditore agricolo professionale*, per tutti gli interventi di cui all'art. 59, c. 1 della Lr. 12/2005 smi, a titolo gratuito;
- 2) in carenza, *titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola* per realizzare le sole attrezzature e infrastrutture produttive e le sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione, nonché *titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica* per realizzare le attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e altri immobili strumentali, escluse le residenze e gli uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione²;

b) requisiti oggettivi

- 1) presentazione d'un *atto d'impegno* che preveda di mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare, e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica;
- 2) presentazione d'un *vincolo non aedificandi* su tutti i terreni computati ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal Pgt; in funzione di tale computo è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda situati soltanto nel Comune di Martinengo, e nella cartografia allegata dev'essere contrassegnata graficamente l'area interessata dal vincolo;
- 3) *accertamento* da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- 4) presentazione del *piano di sviluppo aziendale*;
- 5) nei casi in cui insistano già edifici, *relazione tecnica* che dimostri l'avvenuto recupero integrale del patrimonio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso;
- 6) tipologie costruttive congruenti con l'edilizia rurale tradizionale che connota il paesaggio della bassa bergamasca, con previsione di compensazioni di natura paesaggistica, che vanno approvate dalla Commissione del paesaggio insieme all'intervento edilizio previsto.

Indici edificatori per la residenza

	<i>Su terreni a coltura orticola o floricola</i>	<i>Su terreni a bosco, coltivazione industriale</i>	<i>Su altri terreni agricoli</i>
<i>Indice fondiario</i>	If = 0,06 m ³ /m ²	If = 0,01 m ³ /m ² (500 m ³ max)	If = 0,03 m ² /m ²
<i>Altezza massima</i>	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m

² Limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla Lr. 19 novembre 1976, n. 51 (*Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia*), i soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della L. 10 maggio 1976, n. 352 (*Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate*) e all'art. 8, n. 4) della Lr. 51/1976, subordinatamente al pagamento del contributo di costruzione per tutti gli interventi di cui all'art. 59, c. 1.

Per gli interventi di nuova costruzione:

- a) la superficie aziendale minima è pari a 50.000 m²³;
- b) nel computo della superficie aziendale possono venire considerate anche le zone di rispetto per la viabilità, per i corsi d'acqua e per i cimiteri;
- c) viene adottato un parametro di raffronto di 150 m³/abitante insediabile, per ogni persona del nucleo familiare del soggetto in possesso dei requisiti soggettivi, con un volume predefinito pari a 300 m³ nel caso di impresa agricola costituita da un solo componente;
- d) i soggetti, aventi diritto ad abitare nelle residenze agricole, devono far parte del medesimo nucleo familiare del richiedente, il che deve risultare dallo stato di famiglia in essere alla data della richiesta, oppure devono risultare come unità lavorative a servizio dell'azienda nel piano di sviluppo aziendale allegato alla pratica.

Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive

Gli edifici realizzabili per attrezzature e infrastrutture produttive non sono sottoposti a limiti volumetrici, ma devono rispettare soltanto i seguenti rapporti di copertura:

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per aziende orto – floro – vivaistiche

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

H = 9,00 m all'intradosso della struttura di copertura, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili col contesto, da individuarsi negli gli strumenti di cui all'art. 7 delle presenti Disposizioni attuative.

Distanze

I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze:

- a) 30,00 m dalle strade statali;
- b) 20,00 m dalle strade provinciali;
- c) 10,00 m dalle altre strade;
- d) 5,00 m dai confini di proprietà (distanza, per le serre e i tunnels, aumentata a 7,50 m per garantire la possibilità d'applicare le misure compensative e le mitigazioni ambientali stabilite dalla Commissione del paesaggio);
- e) 10,00 m. tra edifici o maggiore distanza quando questa sia prescritta da specifiche norme in relazione alle destinazioni d'uso; possono altresì essere realizzati in aderenza a fabbricati esistenti di medesima o altrui proprietà.

Disposizioni particolari

A) Per le serre

- 1) Per serre s'intendono le strutture utilizzate per ottenere un ambiente con clima condizionato, adatto alla coltivazione di piante e fiori; sono costituite da fondazioni fisse, strutture portanti di materiale metallico e coperture trasparenti;
- 2) la superficie coperta non può superare il 40% (comprendendovi anche la quota per tunnel permanenti e pertinenze, come parcheggi e strade d'accesso) della superficie aziendale presente nel comune, con vincolo planivolumetrico registrato;
- 3) la distanza minima tra le coperture è fissata in 2,50 m; le aziende agricole sono tenute ad adeguare tale distanza entro il termine inderogabile del 31 dicembre 2015.
- 4) per realizzare tali serre, insieme all'istanza per ottenere il prescritto titolo autorizzativo va presentato un progetto di inserimento ambientale che preveda fasce vegetali di ricontestualizzazione lungo il perimetro dello spazio d'intervento, da realizzare in contemporanea alle opere;

³ Minima dimensione efficiente per cui l'azienda agricola possa ritenersi attiva, come emerge dall'analisi agronomica del piano di governo del territorio.

- 5) l'erogazione del permesso di costruire nuove strutture di protezione colturale è altresì subordinata alla presentazione d'una relazione tecnica dove venga dimostrata: x) l'impossibilità o inopportunità d'uso delle strutture inutilizzate, già disponibili nelle aziende; y) la verifica della sostenibilità del traffico indotto dalla nuova struttura e dell'impatto acustico derivante; z) il rispetto delle superfici drenanti minime di cui al Regolamento edilizio;
- 6) la rete di sgrondo e regimazione deve razionalizzare la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche e dev'essere dimensionata e strutturata in modo tale da evitare inondazioni e/o ristagni tanto nel fondo coinvolto quanto nei fondi limitrofi; le acque debbono trovare recapito nella rete irrigua (se esistente, e se sufficiente a sopportare le portate di massima pioggia) o, in caso contrario, in pozzi di drenaggio sotterraneo appositamente realizzati; del rispetto delle presenti prescrizioni idrologiche va dato conto nella relazione tecnica necessaria per l'erogazione del permesso di costruire nuove strutture di protezione colturale, individuando la qualità e quantità delle acque da smaltire nel rapporto tra superficie drenante e superficie coperta;
- 7) inoltre, sempre per smaltire le acque meteoriche, il terreno attorno alle serre deve mantenere caratteri di naturalità e permeabilità con prati o terra battuta, escluse le pavimentazioni impermeabili, e debbono essere previste idonee canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale ammettendo, in alternativa, vasche di raccolta impermeabili laddove le acque vengano riutilizzate per scopi produttivi;
- 8) per mitigare l'impatto paesaggistico e ambientale delle strutture di protezione colturale, per ogni 100 metri di fronte dev'essere realizzato un filare alberato o fasce arbustive, coerenti con la disciplina sulla vegetazione derivante dalle presenti Disposizioni, da localizzarsi lungo tutta la linea longitudinale della serra, ovvero in altra area da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

B) Per i tunnels

- I. Per tunnel s'intende qualsiasi tipo di copertura per colture intensive con fondazioni temporanee e con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno, foggia e forma differenziate (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali);
- II. la superficie coperta massima non può superare il 40% della superficie aziendale totale presente nel Comune, (comprendendovi anche la quota per tunnels e pertinenze, come parcheggi e strade d'accesso) della superficie aziendale presente nel comune, con vincolo planivolumetrico registrato;
- III. la distanza minima tra le coperture è fissata a 2,50 m; le aziende agricole sono tenute ad adeguare tale distanza entro il termine inderogabile del 31 dicembre 2015;
- IV. per realizzare tali tunnels, insieme all'istanza per ottenere il prescritto titolo autorizzativo va presentato un progetto d'inserimento ambientale che preveda fasce vegetali di ricontestualizzazione lungo il perimetro dello spazio d'intervento, da realizzare in contemporanea alle opere;
- V. la rete di sgrondo e regimazione deve razionalizzare la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche e dev'essere dimensionata e strutturata in modo tale da evitare inondazioni e/o ristagni tanto nel fondo coinvolto quanto nei fondi limitrofi; le acque debbono trovare recapito nella rete irrigua (se esistente, e se sufficiente a sopportare le portate di massima pioggia) o, in caso contrario, in pozzi di drenaggio sotterraneo appositamente realizzati; del rispetto delle presenti prescrizioni idrologiche va dato conto nella relazione tecnica necessaria per l'erogazione del permesso di costruire nuove strutture di protezione colturale, individuando la qualità e quantità delle acque da smaltire nel rapporto tra superficie drenante e superficie coperta;
- VI. inoltre, sempre per smaltire le acque meteoriche, il terreno attorno ai tunnels deve mantenere caratteri di naturalità e permeabilità con prati o terra battuta, escluse le pavimentazioni impermeabili, e debbono essere previste idonee canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale ammettendo, in alternativa, vasche di raccolta impermeabili laddove le acque vengano riutilizzate per scopi produttivi;
- VII. per mitigare l'impatto paesaggistico e ambientale delle strutture di protezione colturale, per ogni 100 metri di fronte dev'essere realizzato un filare alberato o fasce arbustive, coerenti con la disciplina sulla

vegetazione derivante dalle presenti Disposizioni, da localizzarsi lungo tutta la linea longitudinale dei tunnel, ovvero in altra area da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

C) Per gli ombrai

- a) Per ombraio s'intende una struttura metallica ricoperta da una rete ombreggiante, permeabile alle acque meteoriche, con cui si proteggono le colture dall'eccesso d'intensità luminosa; la rete può avere anche funzione antigrandine;
- b) negli ombrai non dev'esservi pavimentazione d'alcun tipo, neppure sui vialetti e sulle aree di accesso; è consentita soltanto la posa sul terreno del telo pacciamante per il controllo delle infestanti, senza sottofondo di materiale inerte; i singoli elementi verticali possono venire ancorati al suolo tramite elementi in calcestruzzo, purché amovibili; non sono consentite realizzazioni di reti di scarico delle acque né impianti adduttori d'acqua ed elettricità;
- c) tali strutture non possono venire accatastate, non costituiscono volume né possono essere conteggiate in tal senso in eventuali successive richieste di modifiche urbanistiche;
- d) la realizzazione degli ombrai può essere effettuata a presentazione della sola comunicazione.

D) Per i filari e le fasce boscate

- a. È consentito intervenire come segue: **(a)** lungo il reticolo idrografico vanno favoriti interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive, per creare nuove fasce di vegetazione d'ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e dei caratteri dell'ambiente circostante; **(b)** in presenza di programmi ed esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, è ammessa la riorganizzazione anche totale della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o delle alberature di ripa, purché abbia luogo una messa a dimora di dotazioni arboree in misura almeno identica alla precedente, scegliendo soluzioni di tipo naturalistico; **(c)** la vegetazione ripariale dev'essere valorizzata con interventi manutentivi che contemplino anche l'introduzione di specie autoctone per la valorizzazione paesaggistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto col relativo assetto idraulico; **(d)** va avviata un'azione preventiva che permetta di evitare eventuali dissesti tramite la manutenzione straordinaria delle formazioni vegetali esistenti che preveda anche l'impianto di nuove specie, la razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, il consolidamento e il rimodellamento dei tratti di scarpata alterati o degradati; **(e)** vanno ripristinati e arricchiti i sistemi vegetazionali degradati; **(f)** va tutelata la vegetazione d'alto fusto presente; **(g)** vanno collocati lungo le strade nuovi filari di alberi e nuove diramazioni della rete irrigua; **(h)** vanno mantenute le alberature di confine tra le diverse proprietà;
- b. in particolare per le aree boscate sono ammesse: **(a)** la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste d'esbosco, nonché le attività d'esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia; **(b)** le normali attività di selvicoltura, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche; **(c)** le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e con le indicazioni espresse dalla corrispondente segnaletica; **(d)** la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come i percorsi vita, caratterizzati da elementi costruttivi precari e amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e di qualunque ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio; **(e)** gli interventi sui manufatti edilizi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c. sono vietati i seguenti interventi: **(a)** la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale; **(b)** gli interventi che possano alterare la flora, gli endemismi e/o il microclima;
- d. negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione d'ogni opera, ancorché pubblica o d'interesse pubblico, diversa dalle reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, di distribuzione del gas metano, dagli oleodotti e dalle linee telefoniche;

- e. negli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e nelle aree boscate è consentita la recinzione con siepi in vivo, realizzate con specie arboree e arbustive autoctone, e staccionate in legno caratterizzate da installazioni precarie e da facile asportabilità;
- f. laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsivoglia natura che comportino la riduzione della superficie boscata, vanno previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr. 1 agosto 2003, n. 7/13900.

E) Per gli interventi sulla vegetazione

La rete ecologica a scala territoriale interessa la fascia che s'estende dal fiume Serio al fiume Oglio; per costituire una rete ecologica comunale da connettere a tale rete più ampia, vengono di seguito forniti gli indirizzi per intervenire sulla vegetazione esistente e su quella di nuova formazione, in veste di linee guida da utilizzare anche per le compensazioni e mitigazioni richieste ai proponenti d'interventi con implicazioni paesaggistiche e ambientali sul territorio di Martinengo, perseguendo altresì le finalità ex art. 1, c. 2 b) della Lr. 31 marzo 2008, n. 10 (*"Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea"*) per favorire *"l'eliminazione o la riduzione dei fattori di alterazione ambientale nei terreni agricoli e forestali, nelle praterie, nelle zone umide, negli alvei dei corsi d'acqua"* ed ex art. 10, c. 2 (*"è vietata l'introduzione di specie vegetali alloctone negli ambienti naturali"*).

La vegetazione potenziale

La vegetazione delle aree in cui è presente un corso d'acqua è caratterizzata dal suo regime idrico e, mano a mano che ci si allontana, da fattori edafici e/o morfologici: in una successione ideale, spostandosi dalla sponda del fiume verso l'entroterra la vegetazione muterebbe notevolmente; ciò si può rilevare dalla vegetazione ora presente nel territorio di Martinengo; infatti, anche se l'ambiente naturale ha subito profonde trasformazioni, si riconoscono comunque livelli di vegetazione diversificata passando dalle zone più umide ai boschetti situati in stazioni asciutte.

Partendo dalle sponde del fiume Serio e, in misura meno accentuata, dagli altri corsi d'acqua minori presenti, un'ideale successione della vegetazione sarebbe caratterizzata dapprima da ambienti sommersi con vegetazione erbacea a composizione variabile, per passare poi ad ambienti sempre periodicamente sommersi, ma per periodi più brevi, dove trovano sviluppo comunità di piante che riescono a emergere dal suolo semi-sommerso, per giungere infine alle aree più interne dove tali cenosi lascerebbero spazio alla vegetazione palustre; su terreno più consolidato le prime specie legnose appartengono ai salici arbustivi; su suolo interessato da piene sempre meno prolungate s'insiederebbero specie arboree con radici più profonde, ai salici bassi farebbero seguito salici a portamento più arboreo come il salice bianco; continuando la successione subentrerebbero boschi mesoigrofilo a dominanza di pioppi e le comunità degli ontani, che farebbero la loro comparsa successivamente ai pioppi; procedendo verso le aree più interne, agli ontaneti s'associano elementi arborei quali il frassino maggiore e l'olmo minore fino alle consociazioni con le querce.

Da sottolineare che nelle aree prossime al Serio, ma situate a quote maggiori rispetto al livello delle piene, si sono sviluppati pratelli aridi con valenza ecologica significativa e da preservarsi come tipologia evolutiva anche nelle riqualificazioni ambientali; nei pressi del fiume vi sono inoltre i parti arbustati, caratterizzati dalla presenza quasi esclusiva d'arbusti con l'esclusione di alberi ad alto fusto, che assumono la forma di veri arbusteti diffusi, anch'essi formazioni di transizione da conservare nelle riqualificazioni ambientali.

Le specie arboree e arbustive da prediligere negli interventi

La successione dinamica descritta costituisce una linea ideale per ricostruire la vegetazione naturale degli spazi aperti del territorio di Martinengo, e la successione dinamica viene di seguito esemplificata riportando le specie vegetali arboree e arbustive che rappresentano la guida negli interventi, elencate in ordine decrescente di presenza.

Salicipopuleto

Nella prima fascia vicino al fiume s'insedia la vegetazione a salici arbustivi. Più all'interno le specie arboree necessitano di suoli sciolti e freschi, senza ristagni idrici; le specie presenti sono soprattutto pioppi e salici, a

cui s'accompagnano specie che tollerano anche la presenza d'acqua alle radici e che servono a consolidare le sponde. La componente arbustiva sarà composta da biancospino, nocciolo, sanguinello (che, pur adattandosi ai terreni poveri, trovano il loro optimum in quelli freschi e fertili), viburno (che preferisce suoli freschi, umidi senza ristagni), sambuco (comune in luoghi abbastanza umidi), frangola (spesso vicino all'ontano nero, cresce persino in terreni torbosi), pado, fusaggine e salici arbustivi. A secondo del gradiente d'igrofilia la composizione delle specie arbustive verrà scelta in base ai loro caratteri ecologici: per esempio, in presenza di suoli ben intrisi d'acqua si opterà per il sambuco e la frangola mentre, in condizioni di minore umidità, si sceglierà il viburno, il pado e la fusaggine.

Componente arborea

<i>Salix alba</i>	salice bianco
<i>Populus alba</i>	pioppo bianco
<i>Populus nigra</i>	pioppo nero
<i>Alnus glutinosa</i>	ontano nero
<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
<i>Populus tremula</i>	pioppo tremulo
<i>Populus canescens</i>	pioppo gatterino

Componente arbustiva

<i>Frangula alnus</i>	frangola
<i>Sambucus nigra</i>	sambuco nero
<i>Euonymus europaeus</i>	fusaggine o berretta del prete
<i>Viburnum lantana</i>	lantana
<i>Prunus padus</i>	pado o ciliegio a grappolo
<i>Salix purpurea</i>	salice rosso
<i>Salix eleagnos</i>	salice di ripa
<i>Salix caprea</i>	salicone
<i>Salix cinerea</i>	salice grigio

Querceto mesofilo

Nella parte più lontana dal fiume sussistono potenzialità per insediare una vegetazione con prevalenza di specie più affrancate da suoli umidi in cui prevalgono olmi, frassini e querce; la natura del terreno, talvolta con poco strato pedogenizzato, favorisce l'insediarsi d'una vegetazione a forte prevalenza di specie arbustive, che evolveranno nel tempo verso il querceto.

Componente arborea

<i>Quercus robur</i>	farnia
<i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore
<i>Carpinus betulus</i>	carpino bianco
<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
<i>Tilia platyphyllos</i>	tiglio nostrano
<i>Tilia cordata</i>	tiglio selvatico
<i>Fraxinus ornus</i>	orniello
<i>Prunus avium</i>	ciliegio selvatico
<i>Acer campestre</i>	acero campestre
<i>Malus sylvestris</i>	melo selvatico

Componente arbustiva

<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinello
<i>Prunus spinosa</i>	prugnolo
<i>Viburnum opulus</i>	pallon di maggio

<i>Corylus avellana</i>	nocciolo
<i>Crataegus monogyna</i>	biancospino ⁴
<i>Rosa canina</i>	rosa selvatica
<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustro
<i>Cornus mas</i>	corniolo
<i>Viburnum lantana</i>	lantana

Modalità di intervento

La scelta delle specie autoctone assume l'obiettivo del corretto inserimento ecologico degli interventi di integrazione ambientale, concernenti il recupero e la riqualificazione della vegetazione esistente o la nuova formazione d'aree verdi nel territorio agricolo; tali interventi vanno approvati dalla Commissione del paesaggio nel rispetto delle distanze previste rispetto alle proprietà confinanti e alle infrastrutture.

Lungo i campi coltivati e i corsi d'acqua vanno piantate fasce tampone boscate (siepi pluristratificate, ottenute con l'impiego di alberi e arbusti, e plurispecifiche); qualora vi fosse spazio sufficiente le specie vegetali vanno poste a dimora su più file, anche in ossequio al Dm. 22 dicembre 2009, n. 30125 recante le "Buone condizioni agronomiche e ambientali", il cui rispetto condiziona il pagamento del premio unico della Politica Agricola Comune⁵.

Specie vegetali alloctone

In base alle disposizioni della Dgr 24 luglio 2008, n. 8/7736 va evitato l'impiego delle specie vegetali alloctone (non appartenenti alla flora tipica dei territori delle regioni lombarda); in particolare va tenuto presente l'Allegato E "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione": nel titolo dell'allegato è chiaro l'intento perseguito nei confronti di tali specie vegetali che, essendo molto invasive, colonizzano i siti trasformando particolarmente il paesaggio e impedendo lo sviluppo delle specie tipiche locali.

Si riportano di seguito solo le specie arboree e arbustive riportate nella lista, da non utilizzarsi negli interventi di riqualificazione e perseguendone, nel tempo, l'eradicazione:

Specie arboree alloctone

<i>Acer negundo</i>	acero americano, negundo
<i>Ailanthus altissima</i>	ailanto
<i>Pinus nigra</i>	pino nero
<i>Prunus serotina</i>	ciliegio tardivo, ciliegio americano
<i>Quercus rubra</i>	quercia rossa
<i>Robinia pseudoacacia</i>	robinia

Specie arbustive alloctone

<i>Amorpha fruticosa</i>	indaco bastardo
<i>Buddleja davidii</i>	buddleja di David
<i>Humulus japonicus</i>	luppolo giapponese
<i>Lonicera japonica</i>	caprifoglio giapponese
<i>Pueraria lobata</i>	pueraria irsuta

⁴ Il biancospino non dev'essere piantato entro un raggio di 500 m da alberi di pomacee e dai vivai forestali, poiché ospita l'agente responsabile del colpo di fuoco batterico (*Erwinia amylovora*).

⁵ Infatti l'Obiettivo 5, Standard 5.2 prevede l'introduzione di fasce tampone boscate lungo i corsi d'acqua, in applicazione dal 1 gennaio 2012; anche la Misura 2.1.6 del Piano agricolo provinciale di Bergamo incentiva investimenti aziendali non remunerativi quali siepi, filari e fasce tampone per contribuire alla tutela dell'ambiente, al miglioramento del paesaggio, alla conservazione della biodiversità; infine, la Direttiva Comunitaria 676/1991 (la cosiddetta "Direttiva Nitrati") prevede che nelle zone vulnerabili ai nitrati, come è tutto il territorio di Martinengo, nelle fasce di rispetto dai corpi idrici naturali in cui vige il divieto di spandimento dei reflui zootecnici "ove tecnicamente possibile è opportuna una copertura vegetale permanente anche spontanea ed è raccomandata la costituzione di siepi e/o fasce boscate tampone".

Fallopia Adanson sect.

Reynoutria Houtt.

poligono giapponese (tutte le specie)

Il platano (*Platanus* sp.) non è una pianta tipica della nostra Regione, ma ha una valenza storica perché ancor oggi costituisce una delle specie più presente nei filari rimasti lungo i campi della pianura bergamasca e anche in quelli di Martinengo. Occorre ricordare che tale specie è colpita dalla malattia del cancro colorato, causata dal fungo *Ceratocystis fimbriata*. Nella Circolare regionale 15 aprile 1999, n. 27 sono indicate le modalità di lotta obbligatoria a tale malattia e le misure di salvaguardia del platano: qualora fossero eseguiti interventi di manutenzione o di miglioramento sui platani, occorre attenersi a tali disposizioni. Per gli interventi di riqualificazione dei filari esistenti, onde arginare la malattia che si diffonde attraverso ferite o col micelio tramite fusione di radici di alberi vicini (anastomosi radicale), oltre alle indicazioni contenute nella Circolare vanno messi a dimora fra i platani altre piante d'alto fusto e arbusti con radici fascicolate (es. *Viburnum opulus*), che impediscano il contatto fra le radici dei platani contermini.

F) Per lo smaltimento dei rifiuti prodotti dalle attività agricole

Lo smaltimento dei rifiuti è normato dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 smi; circa le aziende agricole, esse sono tenute (o meno) a presentare il Modello unico di dichiarazione ambientale (Mud) secondo le norme di legge, ma va sottolineato che “*nel caso in cui i produttori di rifiuti pericolosi conferiscano i medesimi al servizio pubblico di raccolta competente per il territorio e previa apposita convenzione, la comunicazione è effettuata dal gestore del servizio limitatamente alla quantità conferita*” (c. 4, art. 189, D.Lgs. 152/2006).

G) Per i pozzi irrigui

Come previsto dal Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 il procedimento autorizzativo per escavare nuovi pozzi irrigui è di competenza delle Province; l'Amministrazione comunale non esprime quindi giudizi vincolanti e perciò le Disposizioni del Piano delle regole possono esprimere soltanto orientamenti per la corretta gestione della risorsa idrica; a tal proposito l'Amministrazione promuove le seguenti azioni: **(a)** ricerca di accordi fra gli agricoltori, le associazioni di categoria e il Consorzio di bonifica della media pianura bergamasca per razionalizzare l'utilizzo dei pozzi esistenti tramite accordi fra utenti e proprietari, la cui razionalizzazione potrà anche generare la ridefinizione della rete irrigua esistente; **(b)** promozione d'un censimento dei pozzi inutilizzati, abbandonati, non censiti in alcuno strumento, riconvertiti per usi diversi rispetto alle autorizzazioni concesse, onde eliminare eventuali pericoli d'inquinamento della falda acquifera giungendo fino alla chiusura, secondo le norme di legge, dei pozzi inutilizzati.

H) Per gli allevamenti di nuova installazione

- 1) Sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura, non collegati alla conduzione dei fondi e comunque eccedenti le capacità produttive di questi ultimi;
- 2) si definiscono allevamenti intensivi quelli in cui il rapporto tra peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale (in proprietà o in affitto) superi il limite di 4 t/ha per tutti gli allevamenti; tale rapporto t/ha non è cumulabile, e per la sua verifica possono venire computate solo le aree agricole in Comune di Martinengo, risultanti tanto alla data d'adozione del Pgt come a quella della richiesta di permesso di costruire, in disponibilità del richiedente;
- 3) la costruzione di stalle destinate all'allevamento intensivo di animali è consentita garantendo il rispetto delle distanze minime nel seguito prescritte secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e d'inedificabilità;
- 4) le seguenti distanze valgono per le stalle e ogni altra struttura a servizio dell'allevamento (le medesime distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti):

<i>Distanze minime per piccoli allevamenti</i>	<i>Distanze minime</i>	
<i>Allevamenti di nuova installazione</i>	<i>dalle zone edificabili di Pgt (*)</i>	<i>dalle case isolate abitate da terzi</i>

Bovini, equini (tranne vitelli a carne bianca): n. max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile pari a 900 ql	200 m	50 m
Ovini, caprini: n. max 250 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Suini, vitelli a carne bianca: n. max 70 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Conigli: n. max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m

<i>Distanze minime per grandi allevamenti</i>	<i>Distanze minime</i>	
	<i>dalle zone edificabili di Pgt (*)</i>	<i>dalle case isolate abitate da terzi</i>
<i>Allevamenti di nuova installazione</i>		
Polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: n. max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile pari a 100 ql	200 m	50 m
Bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi, con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
Animali da pelliccia	500 m	100 m
Allevamenti di cani e pensioni per cani	200 m	50 m

(*) zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria

I) Per gli allevamenti esistenti

- 1) Nel caso di allevamenti esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi soltanto interventi edilizi volti a migliorare le condizioni igienico – sanitarie e ad adeguare le norme del benessere animale, purché le opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate; inoltre, per tali aziende non è consentito l'aumento del peso vivo allevato;
- 2) la riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti una tipologia d'allevamento di minore impatto ambientale e di peso vivo allevabile conforme alle norme per i nuovi allevamenti;
- 3) per le stalle e annessi, esistenti alla data d'adozione del Pgt che rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, può essere consentito l'ampliamento delle strutture o l'aumento del peso vivo allevato a condizione che vengano rispettate le distanze sopra prescritte per i nuovi allevamenti;
- 4) in applicazione del Regolamento d'igiene locale dell'Asl di Treviglio è ammessa la deroga sindacale in relazione al tipo e al numero dei capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti e all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e nell'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

L) Per gli allevamenti di carattere familiare

- 1) S'individuano quali allevamenti di carattere familiare quelli col seguente numero di capi:

<i>Specie allevate</i>	<i>N. max capi</i>	<i>Distanza minima da case abitate da terzi</i>
Suini, bovini, equini	2, con peso complessivo non superiore ai 10 ql.	30 m
Ovini – caprini	4	30 m
Avicunicoli	20 capi adulti	15 m

- 2) per gli allevamenti esistenti in zona agricola, e destinati alle sole esigenze familiari, che non rispettino le distanze sopra prescritte, laddove le condizioni igieniche non siano pregiudicate è facoltà del Sindaco valutare la possibilità di concedere deroghe, restando comunque inteso che i ricoveri vanno costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico – sanitari.

M) Per la corretta gestione e distribuzione dei reflui zootecnici

- 1) La realizzazione di nuove vasche di stoccaggio dovrà essere mitigata mediante piantumazione attorno alla struttura con essenze che, a maturità, raggiungano almeno l'altezza della vasca;
- 2) le strutture di stoccaggio dei reflui possono essere adiacenti alla stalla ma non fra la stalla e l'abitazione e, comunque, a 100 m dalle case sparse di terzi;
- 3) in ottemperanza alla Dgr. 5868/2007, e poiché il territorio di Martinengo è stato classificato come zona vulnerabile, è vietato lo spandimento di letame entro 5 m e di liquame entro 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali non significativi, e lo spandimento di ambedue entro 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali significativi; la classificazione di tali corsi d'acqua è contenuta e cartografata nello studio del reticolo idrico minore;
- 4) nelle fasce di divieto l'Amministrazione comunale incentiva, tramite accordi coi soggetti che hanno in disponibilità i fondi, con gli agricoltori e con le associazioni di categoria, una copertura vegetale permanente costituita da siepi e/o fasce boscate tampone;
- 5) queste disposizioni non si applicano ai canali artificiali in uso esclusivo utilizzo d'una o più aziende, purché non connessi ai corpi idrici naturali e ai canali arginati.

N) Per gli spazi comuni

Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine; in particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali d'interesse ambientale, e gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, possono essere lastricati solo con materiali che, per tradizione locale, siano d'uso diffuso.

O) Per la fruizione degli ambiti agricoli

Gli interventi prioritari per il potenziamento della fruibilità degli spazi agrari sono i seguenti: **(a)** realizzazione di percorsi pedonali, volti a favorire la fruibilità del territorio agricolo da parte dei cittadini; **(b)** collegamenti fra i sentieri esistenti in modo da costituire una rete di viabilità ciclo – pedonale; **(c)** manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica; **(d)** realizzazione su aree di proprietà pubblica, previo convenzionamento, di strutture atte al presidio del territorio nonché al miglioramento della sua fruibilità nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 14.3 del Piano dei Servizi.

P) Per l'interferenza tra attività agricole e territorio

Sono vietati i seguenti interventi: **(a)** movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività di escavazione; **(b)** la asportazione del materiale movimentato, la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione; **(c)** la riduzione della superficie forestale, il dissodamento, la sostituzione dei boschi, filari e fasce arbustive con altre colture; **(d)** l'aratura a meno di 1 m dal ciglio delle strade comunali.

Q) Per gli impianti di energia rinnovabile

Le autorizzazioni per l'installazione d'impianti di energia rinnovabile sono per legge riservate alla Regione o alla Provincia col procedimento d'Autorizzazione unica⁶; l'Amministrazione comunale non esprime quindi giudizi vincolanti ma valutazioni in materia d'urbanistica ed edilizia (ex Lr. 12/2005), di aspetti igienico – sanitari e ambientali generici (es. acustica), di salute e sicurezza dei cittadini oltre, in sede di Conferenza dei servizi, al Piano di utilizzazione agronomica (Pua) e al Programma operativo aziendale (Poa).

La Dgr. 10622/299 stabilisce alcuni criteri vincolanti per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici negli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico ex c. 4, art. 15 della Lr. 12/2005, individuati nel Piano territoriale di coordinamento provinciale su proposta dei Comuni che, ex c. 1, art. 10 della medesima Lr. 12/2005, disciplinano le aree destinate all'agricoltura.

Pertanto si ribadiscono le seguenti prescrizioni ex Dgr. 10622/2009:

⁶ Dgr. 10622/2009 (“Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche rinnovabili – Impianti fotovoltaici ed eolici e per la valutazione ambientale degli stessi impianti”)

- i. occorre evitare il collocamento di impianti fotovoltaici a terra;
- ii. sono consentiti invece piccoli impianti a terra d'estensione limitata per le seguenti funzioni: *a)* garantire il fabbisogno energetico delle imprese agricole; *b)* pompare le acque destinate all'irrigazione; *c)* garantire il funzionamento degli impianti dei Consorzi di bonifica;
- iii. vengono favoriti gli impianti integrati o parzialmente integrati con edifici di recente costruzione, senza compromettere edifici tipici dell'edilizia rurale; in particolare, per tali tipi d'impianti è necessario confrontarsi col contesto entro cui essi si collocano; diventano quindi assai importanti, per il corretto inserimento paesaggistico dei manufatti, le scelte localizzative degli impianti, studiando le diverse alternative per localizzare e disporre gli elementi, anche in funzione dei loro caratteri materici e morfologici;
 - b) tali impianti, da inserirsi armonicamente sulla struttura dell'edificio, debbono essere complanari ovvero integrati alla falda di copertura, nel territorio del Parco è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica all'intervento del Parco;
 - c) circa l'impianto di denitrificazione esistente e gli impatti dei suoi eventuali ampliamenti, occorre avviare un accurato monitoraggio dei flussi del traffico indotto e dell'impatto acustico generato dagli impianti e dal traffico.

R) Per le recinzioni

Le recinzioni fisse in area agricola sono ammesse nelle more delle disposizioni del Regolamento edilizio comunale.

S) Interventi nelle aree di cui all'art. 66 "Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica" al PTCP

Tali ambiti, areali e corridoi territoriali, sono volti a finalità di caratterizzazione ambientale e paesistica con interventi di conservazione, di valorizzazione e/o di progettazione paesistica. L'edificazione necessaria alla conduzione dell'attività agricola potrà essere consentita previa preliminare verifica della possibilità di allocazione alternative degli edifici.

Nel caso di realizzazione degli stessi all'interno degli ambiti di cui all'art. 66 del PTCP l'intervento è assoggettato a specifico permesso di costruire convenzionato nell'ambito del quale dovranno essere definite idonee misure di mitigazione paesistico-ambientale.

Art. 29**N2 – Ambiti di cava**

Si tratta d'un ambito non soggetto a trasformazione, finalizzato alla coltivazione di ghiaie e sabbie e identificato col codice ATEg07 (ex polo AC24g) dal Piano provinciale cave; l'area individuata richiede azioni di riqualificazione funzionale per potenziare il sistema dei servizi e la loro fruibilità.

Art. 30**N3 – Ambiti specializzati a colture orto – floro – vivaistiche**

Gli ambiti specializzati a colture orto – floro – vivaistiche sono spazi colturali localizzati in prossimità del tessuto urbano; in essi:

- a) sono consentite nuove costruzioni adibite alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti aziendali, oltre ai fabbricati accessori, nella misura massima di 0,06 m³/m² e con l'altezza massima di 7,50 m;
- b) non è consentito realizzare stalle e attrezzature per allevamenti zootecnici mentre possono essere realizzati ricoveri degli attrezzi fino al raggiungimento del 10% del rapporto di copertura e 4 m di altezza;
- c) la realizzazione di serre fisse, che non superi il 20% del rapporto di copertura, è subordinata al rilascio del Permesso di costruire mentre per le serre mobili, limitatamente al 40% del rapporto di copertura, è necessaria un'informativa al Comune;
- d) in tale ambito valgono i requisiti oggettivi e soggettivi, oltre alle disposizioni particolari, dell'ambito N1 "*Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole*" di cui al precedente art. 28.

Art. 31**Ambiti disciplinati dal Parco regionale del Serio**

Il Piano di governo del territorio recepisce integralmente la disciplina del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale del Serio, identificandolo nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*"; salvo diverse disposizioni più restrittive, dettate dalle Norme tecniche d'attuazione del Ptc del Parco, in tali ambiti valgono le disposizioni degli ambiti N1 "*Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole*" di cui al precedente art. 28.

Art. 32**Reticolo idrico minore**

Le disposizioni pertinenti sono contenute nelle Norme tecniche d'attuazione del reticolo idrico minore, approvato ai sensi della Dgr. Lombardia 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

Art. 33**Linee d'arretramento e fasce di rispetto.**

33.1. Le fasce di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità e le linee d'arretramento sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in relazione alle categorie d'appartenenza del tracciato stradale e alle norme in materia, espresse nel Codice della Strada; pertanto, le fasce di rispetto e le linee d'arretramento devono essere rispettate negli interventi anche se non sono rappresentate in cartografia.

33.2. All'interno delle linee d'arretramento e delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo; è comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi, autolavaggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori; per questi ultimi due è richiesto titolo edilizio convenzionato oltre alla presentazione d'Atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto sui registri immobiliari, in cui il proprietario s'impegna alla demolizione dei manufatti e/o al ripristino dello status ante quo, a propria cura e spese, in caso d'utilizzo dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale per realizzare opere pubbliche o per finalità istituzionali.

33.3. All'interno delle linee d'arretramento e delle fasce di rispetto è possibile realizzare nuove strade e/o ampliare quelle esistenti e/o effettuare opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi, ecc.), oltre a formare percorsi pedonali e piste ciclabili.

33.4. Qualora la linea di arretramento o la fascia di rispetto interessi un ambito edificabile, è consentito il calcolo della SIp realizzabile, applicando gli indici di densità o d'utilizzazione a tutta l'area edificabile, con trasposizione dell'edificabilità sulla superficie avente la stessa destinazione d'ambito, oltre la linea di arretramento o la fascia di rispetto.



33.5. Nelle cartografie di Piano è riportato con apposito simbolo grafico sia il "Corridoio di tutela infrastrutturale" sia l'"Ambito di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica" di cui agli artt. 81 comma 2.a. e 66 delle norme di attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale di Bergamo. In tali ambiti vigono le prescrizioni di cui ai rispettivi articoli delle Nda del Ptcp di Bergamo. Le trasformazioni urbanistiche previste dal Pgt, ricadenti nel corridoio di tutela infrastrutturale di cui all'art. 81 comma 2.a, risultano comunque ammissibili in quanto non interferenti con la funzionalità del tracciato.

33.6 Nella cartografia di Piano è riportata con apposita simbologia la "Linea Tramviaria Bergamo - Romano di Lombardia". Tale tracciato, a valenza indicativa ai sensi dell'art. 81 comma 6 delle Nda del Ptcp, è caratterizzata da un corridoio di tutela infrastrutturale ai fini della salvaguardia di 20 metri di larghezza. Tale corridoio è collocato all'interno della fascia ambientale ad "Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica" ai sensi dell'art. 66 delle Nda.

Art. 34

Ambito di ripristino ambientale e di bonifica

Al fine di affrontare i problemi connessi alle aree che costituiscono un importante fonte di inquinamento, il piano di governo del territorio individua i siti contaminati e di bonifica per le quali è necessario provvedere al ripristino ambientale o riservare particolare attenzione in caso di variazione della destinazione d'uso:

	<p>Area oggetto di bonifica in località C.na Roccolo Poloni (Individuazione sulla base dell'indagine geologica della Provincia di Bergamo del gennaio 1983)</p>
	<p>Area soggetta a ripristino ambientale denominata "Cava al Tiro"</p> <p>L'area all'interno del perimetro del sito denominato "Cava al Tiro" è caratterizzata da un superamento nel terreno del parametro Idrocarburi Pesanti C>12. Per tale sito in caso di variazione della destinazione urbanistica si prescrive l'obbligo di procedere con indagini di caratterizzazione del livello di qualità ambientale delle preesistenze.</p> <p>Qualora vi sia una modifica della destinazione urbanistica dell'area (ad esempio la dismissione dell'attività della Cava al Tiro) con una nuova destinazione compatibile con aree a uso verde pubblico, privato o residenziale, è obbligo provvedere ad intervenire con adeguati interventi e/o azioni affinché si rispettino i limiti e parametri di legge.</p>

Parte III

Disciplina dell'insediamento d'attività commerciali

Art. 35 Ambito d'applicazione e definizioni

Le presenti Disposizioni hanno validità generale su ogni area e immobile o sua parte dove il Piano di governo del territorio comunale non escluda l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo, ivi comprese la media e grande distribuzione, il commercio all'ingrosso, l'insediamento di attività soggette ad autorizzazioni di polizia, di sicurezza o amministrativa, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti o bevande, attività ricettive, attività agricola e attività complementari, attività di servizi alle persone, attività di trasporto e attività produttive di beni o altri servizi, ferma restando la possibilità di disciplinare in termini speciali il loro insediamento mediante speciali e apposite regolamentazioni procedurali e di programmazione di settore.

Art. 36 Insediamento d'attività commerciali

36.1. In ricezione degli indirizzi regionali in materia commerciale le presenti disposizioni si applicano a ogni edificio o area in Ambiti per i quali non sia stata espressamente esclusa la destinazione d'uso commerciale significando come, in assenza di più specifiche prescrizioni, viene ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato o altre forme di vendita nei limiti dimensionali di m2 250.

36.2. Il dimensionamento massimo delle attività commerciali al dettaglio per singola unità è così definito:

- (a) *esercizi di vicinato*: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a m2 250,00;
- (b) *medie strutture di vendita di livello 1*: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra m2 251,00 e m2 600,00;
- (c) *medie strutture di vendita di livello 2*: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra m2 601 e m2 2.500;
- (d) *grande struttura di vendita*: esercizi, alimentari – non alimentari, per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a m2 2.500; in particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (*GDVS*) quelle con superficie di vendita compresa tra m2 2.501 e m2 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (*GDVT*) quelle con superficie di vendita superiore a m2 15.000; circa tale ultima tipologia d'insediamento commerciale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata, così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.
- (e) *struttura di vendita organizzata in forma unitaria*: media o grande struttura di vendita in cui due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.

Art. 37 Compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale

37.1 La compatibilità urbanistica per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:

- a) per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovuti e da reperire in loco sono determinati secondo l'art. 4 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi;
- b) l'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali, in qualunque forma effettuato, obbliga a costituire o integrare la dotazione di servizi.

37.2 La compatibilità viabilistica e ambientale per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:

- (i) in caso di realizzazione d'interventi destinati a ospitare attività con superficie di vendita \geq m² 600, è necessario garantire l'accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico, diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività, intralci la circolazione; a tal fine, se necessarie o, comunque, ritenute utili dall'Amministrazione comunale dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto d'intervento;
- (ii) costituisce condizione imprescindibile, per ammettere l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS), la realizzazione d'efficaci soluzioni d'accesso e uscita che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente;
- (iii) gli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali possono interessare anche le fasce di rispetto stradale ex art 10 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi, qualora l'Amministrazione comunale lo reputi utile ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, e purché ne venga previsto l'adeguato arredo;
- (iv) a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi degli interventi commerciali, vanno allegati i progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti connessi, onde garantire un'istruttoria complessiva dell'interesse dell'intervento.

Art. 38
Situazioni esistenti in difformità

La presenza di attività commerciali, preesistenti e non rispondenti alle presenti Disposizioni, è consentita fino alla relativa cessazione ammettendosi, in ogni caso, l'esercizio del diritto di sub – ingresso; ampliare le preesistenti attività commerciali è ammesso fino a non oltre il 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale assegnato alle diverse tipologie di esercizi attivabili nei diversi Ambiti urbanistici di riferimento; per la superficie ampliata dev'essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento in luogo della dotazione di servizi dovuti.

Art. 39
Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita

39.1. In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle regole – con esclusivo riferimento agli Ambiti urbanistici dove non sia espressamente escluso l'insediamento di medie strutture di vendita – sono prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di vendita:

- (i) le aree urbane dismesse – previa produzione di apposita certificazione, atta a comprovare il mancato superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e sotterranee, così come stabilisce la disciplina vigente in materia ambientale – ovvero quelle versanti in condizioni di sottoutilizzo e d'obsolescenza funzionale, assicurando la priorità agli insediamenti di media distribuzione inseriti in piani o programmi di riqualificazione urbanistica e territoriale;
- (ii) le aree di completamento della forma urbana, idonee ad assicurare la riqualificazione, la razionalizzazione, l'ammodernamento e il completamento dell'offerta commerciale dei poli già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto, con priorità agli ambiti caratterizzati da idonei elementi di raccordo e connessione con la maglia viabilistica sovrallocale;
- (iii) le aree prossime a fermate del trasporto pubblico locale e a nodi d'interscambio del trasporto pubblico o privato;
- (iv) le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche del territorio comunale che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

39.2. Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste in strumenti attuativi o di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

39.3. Laddove le Disposizioni relative ai singoli Ambiti urbanistici del Piano di governo del territorio non e-

scludano o non stabiliscano espressamente l'ammissibilità di medie strutture di vendita di livello 1 e 2, deve intendersi consentita la realizzazione dell'intervento secondo la tipologia distributiva della media struttura di vendita organizzata in forma unitaria ex lett. (e) del precedente c. 35.2.

39.4. Nel caso in cui l'attivazione, l'ampliamento o il trasferimento dell'attività commerciale necessiti di interventi edilizi preventivi, l'operatore deve allegare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la documentazione tecnica per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere; qualora, invece, l'intervento edilizio necessiti dell'approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale precisandosi, però, che la conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle istanze di rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura.

39.5. L'istanza per ottenere l'ammissibilità urbanistica o l'edificazione di medie strutture di vendita, oltre a dover essere corredata, a pena d'inammissibilità, da certificazione attestante il mancato superamento dei valori di concentrazione limite (così come stabilisce la vigente disciplina ambientale) per le matrici acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, deve essere accompagnata da specifico *Rapporto di compatibilità*, articolato nelle seguenti sezioni:

Sezione I – Compatibilità commerciale: (solo in assenza di specifica programmazione di settore di cui al precedente art. 34)

L'elaborato dovrà:

- a) dimostrare la coerenza dell'istanza con i fabbisogni alla scala comunale, analizzando i termini della domanda e dell'offerta;
- b) rendere esplicite le ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
- c) esaminare l'impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- d) dimostrare l'integrazione con le altre tipologie di vendita;
- e) accertare il livello d'attrazione del nuovo punto vendita.

In particolare, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti, addetti e superficie di vendita, sia $\leq 1,5^7$; nel caso in cui venga riscontrato un livello d'attrazione sovracomunale dell'istanza, il Comune rende partecipi i Comuni contermini dei suoi contenuti ed effetti, anche al fine d'acquisire gli eventuali pareri di competenza di tali soggetti.

Sezione II – Compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesaggistica e ambientale:

L'elaborato dovrà:

- (i) descrivere i caratteri progettuali dell'insediamento;
- (ii) contenere tutte le informazioni concernenti l'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- (iii) individuare il rapporto del nuovo esercizio commerciale con i caratteri naturali, paesaggistici e ambientali dell'ambito d'intervento, anche riferendosi ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, e recando altresì l'indicazione della sussistenza d'eventuali vincoli gravanti sull'area, insieme alla contestuale rappresentazione delle eventuali misure di mitigazione proposte;
- (iv) dimostrare la sussistenza delle condizioni d'accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità della dotazione di parcheggi (esistenti e in progetto) e con la descrizione dell'assetto infrastrutturale, presente al contorno dell'ambito di intervento, e dei suoi rapporti col sistema logistico;
- (v) rappresentare le relazioni tra l'ambito d'intervento e le dotazioni di spazi e servizi pubblici comunali, evidenziandone il livello d'integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto);

⁷ Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti, occupati in unità locali, in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

(vi) contenere altresì: (a) stralcio dello strumento urbanistico vigente in rapp. 1/2.000; (b) rilievo planimetrico e altimetrico dell'uso del suolo e della consistenza dello stato di fatto, in rapp. 1/500 o rapporti superiori se opportuni; (c) estratto catastale ed elenco delle proprietà, in rapp. 1/2.000; (d) rappresentazioni planivolumetriche, sezioni, prospetti, viste assonometriche di progetto, comprensive delle prescrizioni architettoniche d'insieme e di dettaglio riguardo all'organizzazione della pubblica viabilità, dei servizi e attrezzature collettive, degli impianti tecnici di rete, oltre agli elaborati in scala appropriata dove sia rappresentato il tipo di recinzione proposta e siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa, il tutto nel rapporto più appropriato da 1/500 a 1/20; (e) elaborati grafici atti a dimostrare l'efficacia delle soluzioni d'accesso e uscita dall'insediamento senza compromettere la fluidità del traffico, ivi compreso il progetto dei più opportuni raccordi alla viabilità esistente, localizzati nell'area d'intervento, e studio dei flussi di traffico; (f) approfondimenti analitici, elaborati cartografici, norme tecniche geo – ambientali, sulla base delle prescrizioni vigenti in materia.

39.7. L'insediamento commerciale di media struttura di vendita senza opere è comunque subordinato:

- a) alla rispondenza urbanistica dell'area o dell'immobile da destinare a sede dell'attività;
- b) alla verifica della sussistenza della dotazione di aree a servizi (verde e parcheggi) e di parcheggi privati pertinenziali;
- c) all'esclusione d'episodi d'inquinamento del sito o all'assunzione, da parte dell'operatore, dell'obbligo di provvedere alla relativa bonifica, da approntarsi nei modi previsti dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 smi;
- d) alla dimostrazione dell'efficienza della rete viabilistica d'accesso all'insediamento e dei corrispondenti punti di connessione;
- e) all'accertamento della sostenibilità ambientale dell'insediamento rispetto alle matrici coinvolte (inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, sostenibilità energetica, smaltimento dei rifiuti).

Art. 40

Interventi in ambito agricolo

Nelle zone agricole, la funzione commerciale è ammessa nei limiti e alle condizioni indicate dall'art. 4 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 (*“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57”*); in tali spazi è altresì consentito esercitare attività agrituristiche, sportive equestri e ittiche, cinotecniche, di stallaggio.

Art. 41 Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio

I locali da destinare a pubblici esercizi devono rispondere ai requisiti urbanistici generali di cui alle presenti Disposizioni; la programmazione di settore cui al precedente art. 34 può disporre standard qualitativi aggiuntivi riguardo alla dotazione dei parcheggi.