

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **30/12/2008**

Aggiorn.: **APR 2009**

Aggiorn.: **SET 2010**

Aggiorn.: **NOV 2011**

Scala:

NORME DI ATTUAZIONE

Tav. n.

C4 sexies

**ELABORATO COORDINATO
ALLA VARIANTE N.5 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

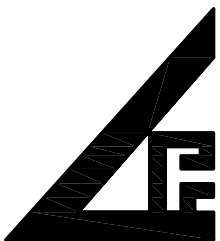
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

- Articolo 1 -**CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il piano delle regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene la geologica, idrogeologica e sismica,
- individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



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

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli



obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

Il Piano delle Regole. viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;
- e) Programmi Integrati di Intervento;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente



- Articolo 2 -**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione, reti telefoniche ed altri impianti di trasmissione dati;
- g) spazi di verde attrezzato riferibili al carico primario

Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;



- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)
- h) aree verdi di quartiere.
- i) impianti cimiteriali

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità di proprietà privata.



- Articolo 3-

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Per la definizione di questi ambiti si rimanda alle norme di attuazione del Piano dei Servizi.



- Articolo 4 -**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St = superficie territoriale

Si intende la superficie complessiva sulla quale una operazione di intervento agisce; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati

Sf = superficie fondiaria

Si intende l'area edificabile di proprietà di chi richiede il Permesso di costruire o il Piano Attuativo. Da essa sono escluse le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G., nonché in genere tutte le aree non edificabili e destinate dal P.R.G. a divenire pubbliche (strade, parcheggi pubblici ed attrezzati, ecc.);

(It) L'indice di fabbricabilità territoriale

Si applica per le aree di nuovo impianto per le quali è prevista l'attuazione attraverso un preventivo piano di lottizzazione, indica il volume massimo costruibile, per ogni metro quadro di superficie territoriale (st), in base alle norme di zona;

(If) L'indice di fabbricabilità fondiaria

Si applica nell'edificazione dei lotti singoli, indica il volume massimo costruibile, per ogni metro quadro di superficie fondiaria (sf), in base alle norme di zona;

(V) Il volume edificabile

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione – Coordinate Var. n.5



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Si determina come prodotto della superficie fondiaria o territoriale per l'indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale prescritto per le singole zone. I locali interamente interrati possono essere destinati a locali di servizio (autorimesse, lavanderie private, cantine, accessori vari, depositi, archivi, magazzini) e non si computano agli effetti della verifica dei volumi realizzabili;

Incentivi volumetrici

Alle presenti norme si applicano gli incentivi previsti dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano e dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi. Tali incentivi sono da considerarsi aggiuntivi alle volumetrie previste dagli indici del Piano delle Regole e sono applicabili alle condizioni previste dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

(v) Il volume effettivo

Si calcola computando il volume, sia esistente che di progetto, di tutti i corpi di fabbrica liberamente emergenti dal suolo o comunque abitabili. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 270, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Il volume si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in aggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dallo spiccato (piano che rispecchia l'andamento naturale del terreno prima dell'edificazione) sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

In caso di edifici a destinazione produttiva e commerciale la quota di riferimento dell'intradosso del solaio di copertura è sostituita con la quota di estradosso della trave di copertura o di intradosso della capriata prefabbricata.

Sono esclusi dal computo dei volumi: i piani semi interrati emergenti dal suolo fino ad una altezza di m 1,20 dal piano di campagna, altezza determinata come media su tutti gli



spigoli del fabbricato. La quota degli spigoli interrati rispetto al piano di campagna dovrà essere considerata pari a 0,00 nella media

I sottotetti con altezza media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili.

Sono esclusi dal computo dei volumi:

- i porticati, di uso pubblico
- i porticati e le logge per gli edifici privati sino al 15% del volume esistente e di progetto
- i vani ascensori realizzati all'esterno di edifici esistenti ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche nei casi di comprovata necessità

All'interno di Piani Attuativi l'altezza per il calcolo del volume effettivo potrà essere riferita a quote definite dalle Norme di Attuazione del Piano stesso.

Sc= superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra; non vengono considerati agli effetti del calcolo: gronde, balconi, pensiline e volumi interrati. Le gronde i balconi e le pensiline non concorrono alla determinazione della superficie coperta fino ad uno sporto di m. 2,00. Gli sporti di gronda e le pensiline con sporto superiore a 2,00 m saranno conteggiati per intero al fine del calcolo della superficie coperta.

R = rapporto di copertura

Indica la superficie complessiva edificabile sul lotto, come rapporto fra la superficie fondiaria e la superficie coperta degli edifici.

v= volume complessivo

Indica il volume complessivo dei fabbricati esistenti e di progetto sul lotto



V= volume edificabile

Indica il volume complessivo edificabile sul lotto

dc= distacco minimo degli edifici dai confini circostanti

ds= distacco minimo degli edifici dal ciglio della strada

H = altezza massima dell'edificio ammessa dalle norme di zona

h = altezza effettiva dell'edificio

P = superficie destinata a parcheggio pubblico

p = superficie destinata a parcheggio privato

np= numero dei piani

de= distacco minimo degli edifici tra loro, misurato tra i rispettivi fronti

(H) L'altezza massima delle costruzioni

Si misura a partire dal piano di campagna preesistente all'intervento fino alla quota più alta fra le seguenti:

- l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
- il piano di imposta del tetto nel caso di falde inclinate; in caso di falde a capanna i timpani non vengono considerati ai fini del calcolo.



Nel caso di terreni in pendio l'altezza media del fabbricato non dovrà superare l'altezza massima consentita.

L' altezza media sarà calcolata tenendo conto delle altezze delle facciate misurate agli angoli dell'edificio rispetto al terreno naturale antecedente l'intervento.

All'interno di Piani Attuativi l'altezza massima potrà essere riferita a quote definite dalle Norme di Attuazione del Piano stesso.

(SDR) superficie scoperta drenante:

La superficie scoperta drenante dovrà essere di dimensione non inferiore al 30 % del lotto per le destinazioni residenziali e del 15 % per le destinazioni produttive. Tali superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, sia in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Sono previste deroghe solo in caso di interventi su edifici esistenti e previa l'introduzione di sistemi di drenaggio, raccolta e convogliamento in falda delle acque meteoriche.



- Articolo 5 –**DISTANZA FRA GLI EDIFICI = de**

La distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non essere inferiore a m. 10,00.

Possono essere edificati, nel caso di accordo fra i proprietari, edifici fronteggianti a distanza inferiore a mt. 10 purchè siano fra loro in aderenza per una lunghezza pari ad almeno il 30% delle parti che si fronteggiano, e per un'altezza non inferiore a quella dell'edificio più basso. Inoltre i due fabbricati devono avere le stesse caratteristiche tipologiche, architettoniche e la stessa destinazione d'uso.

Per le ristrutturazioni, comprese le eventuali demolizioni con fedele ricostruzione nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, oltre che per le eventuali opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Fermo restando quanto disposto dal Codice Civile sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Le distanze devono essere misurate a squadra.

Sono ammesse edificazioni in aderenza ad edifici esistenti secondo quanto previsto all'articolo successivo.



- Articolo 6 –**DISTANZA DAI CONFINI = dc**

E' la distanza minima che deve intercorrere tra l'edificio ed il confine su cui prospetta; tale distanza non può essere inferiore a m. 5,00.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima da edifici di cui all'articolo precedente.

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.



- Articolo 7 -

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Tutte le costruzioni dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua prescritte dallo studio sul reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio.



- Articolo 8 -**DISTANZA DALLE STRADE (d.s.)**

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le strade extraurbane primarie (C) mt. 30
- per le strade extraurbane primarie (F) mt. 20
- per le strade urbane di attraversamento a funzione mista (F) mt. 10
- per le strade urbane di quartiere (E), dal confine stradale:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
 - mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;
- per tutte le altre strade nei centri abitati:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
 - mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati mt. 10 metri, ad eccezione di interventi in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione



diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali la distanza dal confine stradale è:

- mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
- mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, possono essere mantenute le distanze precedenti all'intervento.



- Articolo 9 -**ALLINEAMENTI STRADALI**

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta e recinzioni di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale (si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sede viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, parapetti, arginelle e simili) non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 m

All'interno dei centri abitati l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale, qualora il muro o la recinzione siano posti a distanza inferiore a m 1,50 dalla strada.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire o prescrivere, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.



- Articolo 10 -**COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle aree con destinazione residenziale e produttiva non sono ammesse costruzioni accessorie nelle aree libere circostanti i fabbricati.

I muri di sostegno di qualsiasi natura che determinano la formazione di terrapieni artificiali che hanno un'altezza, misurata dal lato del terreno più basso, fino a m 3,00, devono essere posti ad una distanza minima dal confine di proprietà pari all'altezza del muro con un minimo di m 1,50. Per altezze superiori la distanza minima dal confine dovrà essere pari a m 5,00.



- Articolo 11 -

DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dicono:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.



- Articolo 12 -**SOTTOTETTI**

I locali di sottotetto non praticabili (indipendentemente dalla loro accessibilità) debbono avere altezze medie ponderali non eccedenti i m. 1,20.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, sono ammesse altezze maggiori di quelle sopraccitate.

I locali di altezza ponderale superiore a m. 1,20 devono essere computati ai fini volumetrici, e possono essere praticabili.

Sono ammessi locali di sottotetto abitabili, fatti salvi gli altri requisiti, a condizione che l'altezza media ponderale non sia inferiore ai m. 2,70.

I locali di sottotetto abitabili classificabili quali accessori della abitazione devono avere altezza media pari a quelle minime previste dal Regolamento Locale di Igiene.

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto e/o della loro imposta, non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei nuclei di antica formazione.



- Articolo 13 -**AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI**

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

1. nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di N. 2 box o posto auto per ogni unità immobiliare;
2. nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione.
3. a servizio degli edifici produttivi, terziario direzionali e commerciali, devono essere previsti e riservati spazi di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, considerando il volume del fabbricato come il prodotto fra la superficie lorda di pavimento ed un'altezza virtuale di mt. 3.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe ed accessi.



- Articolo 14 -**EDIFICI IN DIFFORMITA'**

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.



- Articolo 15 -**PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione.

Per il piano di lottizzazione (ex PI 22 in via Botta) valgono le prescrizioni normative di cui alla variante n.1 al P.L. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del. 07/09/2010 *

Per il Piano Attuativo in località Campino, è data facoltà ai lottizzanti di convenzionare un atto integrativo con le nuove previsioni urbanistiche definite dall'art. 25 delle presenti norme. (Variante n.3 al Piano di Governo del Territorio)

Alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



- Articolo 16 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici.

Nell'ambito delle operazioni sono compatibili con la destinazione residenziale:

- 1) i negozi e le botteghe per il commercio;
- 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- 3) le sedi di associazioni ed Enti;
- 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;
- 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati;
- 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate a giardino, salvo quanto previsto dalla legge 122/89. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6.

E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona.



Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazioni nei casi previsti dal Piano dei Servizi



- Articolo 17 -**AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A**

La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG previgente per la parte non in contrasto con i nuovi elaborati prescrittivi del PdR. La presente normativa tecnica è invece stata integrata e coordinata con le norme previgenti.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge N. 457/1978.

Nelle zone omogenee "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi di altezza e dell'indice volumetrico fondiari esistenti, computati al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il PdR determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il PdR definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente articolo.



Gradi di intervento edilizio nelle zone "A"

Grado I: RESTAURO

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

Sono ammessi:



- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti ed il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della



coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.



E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

Edifici non soggetti a Piano di Recupero

In tutte le zone non soggette a Piano di Recupero il rilascio del titolo abilitativo prescritto è subordinato:

- al rispetto dell'unità minima d'intervento che dovrà essere oggetto di progetto unitario; la realizzazione potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario;
- al rispetto dei gradi di intervento previsti dalle tavole di piano;
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici prescritto dal piano;
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto dal piano
- all'obbligo di predisposizione di piani attuativi qualora siano interessati contemporaneamente 2 o più edifici di grado V

Per gli edifici soggetti ai gradi da I a III, l'eliminazione delle soprastrutture prive di valore storico e/o ambientale deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.



Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Edifici soggetti a Piano di Recupero (A/2)

Il progetto di piano individua immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

1. il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
2. la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di PdR, senza costituirne variante, definiranno:

1. la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standard urbanistici ed edilizi;
2. l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
3. la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;



4. le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
5. le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
6. il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici ad esso assoggettati sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme.

Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio

Piano di recupero n.1 normativa speciale:

Art.1

Al fine di un funzionale recupero delle unità immobiliari site nel complesso immobiliare oggetto del presente progetto, è consentita la modifica delle altezze dei corpi di fabbrica nei lati interni ai cortili di proprietà secondo quanto indicato nelle tavole di progetto n.18 e n.19 del Piano di Recupero.

Art.2

Al fine di assicurare una sufficiente dotazione di autorimesse private, di pertinenza delle nuove unità immobiliari, è consentita la realizzazione di un corpo di fabbricato in avanzamento rispetto all'attuale fronte sud-ovest, emergente rispetto all'andamento naturale del terreno rimanendo all'interno della linea di massimo inviluppo indicato nella tavola di progetto n.4 (Planimetria generale) del Piano di Recupero.

La quota del terreno soprastante l'autorimessa dovrà essere pari alla quota massima indicata nella stessa tavola di progetto n.4 (Planimetria generale) del Piano di Recupero ed avere, a sistemazione avvenuta, uno strato di coltivo dello spessore minimo di cm.40.

La quota suddetta potrà avere, in sede esecutiva, una variazione positiva o negativa di cm.15.

Il corpo di fabbricato ad uso autorimessa così composto viene considerato incremento volumetrico rispetto al volume esistente.

Art.3

La volumetria massima complessiva del Piano di Recupero (stato di fatto e incremento) è pari a mc.2.250,00 e viene espressa nelle tavole di progetto n.2 e n.3 del Piano di Recupero.

Il calcolo si determina secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano delle Regole.



Variante n.5 al Piano di Governo del Territorio

Piano di recupero n.2 con normativa speciale:

Art.1) DESTINAZIONE EDIFICIO

L'edificio realizzato a seguito del presente Piano di Recupero dovrà essere destinato ad autorimessa al servizio della residenza, secondo il progetto di riqualificazione ambientale ed architettonico del presente piano di recupero PR 2/2011.

Art.2) PARAMETRI URBANISTICI DEL PIANO DI RECUPERO

- Superficie totale P.R. mq. 156,20
- Superficie coperta massima mq. 55,00
- Volume massimo mc. 150,00
- Copertura a due falde
- Altezza massima al colmo m. 3,10
- Altezza massima all'imposta della copertura m. 2,50
- Pendenza massima copertura 35%

Per il calcolo della volumetria e per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A. si farà riferimento alle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Art.3) MATERIALI E FINITURE DELL'EDIFICIO

- Murature intonacate con arricciatura a base di calce
- Orditura e assito tetto in legno
- Manto di copertura in tegole portoghesi antichizzate
- Lattonerie in rame
- Serramenti in legno
- Cancelli in ferro verniciato con colori micacei
- Pavimentazione in porfido a lastre squadrate e cubetti



- Articolo 18**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO –B1**

In questi ambiti vengono riconfermate le volumetrie e le destinazioni esistenti.

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio fino alla demolizione totale e la successiva fedele ricostruzione, nei limiti volumetrici e di altezza preesistenti.



- Articolo 19**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di collina, e dotati di tutte le principali infrastrutture.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti inediti.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Densità fondiaria:	If	=	mc./mq.	0,80
Altezza massima:	H	=	m.	8,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m.	10,00

E' ammesso un aumento volumetrico un tantum fino a 50 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni.



- Articolo 20**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO IN ZONE DI PIANURA – B3**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di pianura, e dotati di tutte le principali infrastrutture.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti inediticati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Densità fondiaria:	If	=	mc./mq.	1,10
Altezza massima:	H	=	m.	8,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m.	10,00

Normativa speciale B3/1

Quest'area è ricompresa all'interno del PII Parco Fluviale del Brembo. Quest'ambito, alla scadenza della convenzione in essere, sarà soggetto al contenimento dello stato di fatto, senza possibilità di ulteriori aumenti volumetrici.



Articolo 20 bis:**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – B4**

In questi ambiti le tipologie di interventi possibili e le destinazioni ammesse e non ammesse sono le stesse definite per le zone residenziali, salvo quanto previsto specificatamente dal presente articolo.

In questi ambiti l'attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione. La convenzione urbanistica, sostituibile anche da un atto unilaterale d'obbligo, dovrà prevedere le realizzazioni e/o cessioni prescritte dal presente articolo. Ove specificato e solo previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, la cessione e/o realizzazione di aree ed opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro (tipo monetizzazione) che verrà stabilita annualmente dalla stessa Amministrazione Comunale.

Spec-1:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata a servizi (verde pubblico) ed agricola, appartenente allo stesso proprietario della zona B4 adiacente all'ambito, per una superficie non inferiore a mq. 1.332.



La cessione delle aree per servizi è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-2:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, dei limiti imposti dall'elettrodotto, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale dell'area ovest del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-3:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, dei limiti imposti dall'elettrodotto, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale dell'area ovest del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-4:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.



Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale dell'area ovest del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-5:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale dell'area del paese, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-6:

Questo ambito è stato previsto al fine di ampliare l'area edificabile del PII parco Fluviale, senza concedere alcun aumento delle volumetrie previste. Pertanto, subordinatamente ad



una variante al PII Parco Fluviale, da considerarsi coerente con le previsioni del Piano delle Regole, sarà possibile includere questo ambito all'interno del perimetro del PII stesso, e consentire su di esso il posizionamento di parte degli edifici già ammessi sulla restante area edificabile a destinazione residenziale limitrofa senza incremento volumetrico e secondo le norme già vigenti nel PII stesso.. Nell'ambito, in assenza di variante al PII non è ammessa alcuna alterazione dello stato dei luoghi.

Spec-7:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Ogni intervento è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area destinata a servizi (parcheggio + strada), appartenente allo stesso proprietario della zona B4 adiacente all'ambito.

La cessione delle aree per servizi è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-8:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.



Spec-9:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-10:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale, di importo pari (eventualmente monetizzabile) a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Spec-11:

Indice di edificabilità 1,10 mc./mq.

Altezza massima pari a quella definita per la zona B3

La volumetria derivante dalla presente zona potrà essere fusa con la volumetria appartenente allo stesso mappale derivante dalla zona B3 limitrofa ed edificata eventualmente anche a cavaliere delle due zone omogenee.

Ogni intervento è subordinato alla verifica del rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici circostanti, ed alla realizzazione di opere di standard qualitativo finalizzate al potenziamento del sistema infrastrutturale, di importo pari (eventualmente monetizzabile)



a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato. La realizzazione delle opere è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.



- Articolo 21**ZONA OMOGENEA DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTA A P.L. – ZONA C1**

Comprendono aree omogenee del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi residenziali.

Gli interventi edilizi sono soggetti all'obbligatoria approvazione di Piani Attuativi convenzionati che dovranno riguardare l'intera zona perimetrata dagli elaborati grafici del PdR e comprendere l'inerente urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai P.A: è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per parcheggi.

Dovranno essere previste apposite aree per servizi di interesse pubblico o generale secondo quanto prescritto dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Gli indici urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

Densità territoriale:	It	=	mc./mq.	0,80
Altezza massima:	H	=	m.	8,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m.	10,00



- Articolo 22**AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO DI RECUPERO - PR**

Questi ambiti sono soggetti alla obbligatoria approvazione di Piani Attuativi comprensivi dell'intera zona perimetrata nella tavola di Piano delle Regole.

Ai piani attuativi è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per i parcheggi.

I Piani Attuativi medesimi dovranno prevedere la realizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite dalle norme del Piano dei Servizi.

PR1

Destinazione d'uso:	residenziale, terziario direzionale
Indice volumetrico:	1,10 mc./mq.
Altezza massima:	9,0 metri

PR2

Destinazione d'uso:	residenziale, terziario direzionale
Indice volumetrico:	1,10 mc./mq.
Altezza massima:	9,0 metri



- Articolo 23**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per le attività produttive di carattere industriale ed artigianale.

E' vietata la destinazione residenziale, salvo nei casi e alle condizioni di seguito riportati:

- a servizio dei titolari delle aziende;
- a servizio degli addetti alla custodia.

La destinazione residenziale è subordinata alla costituzione di vincolo di pertinenzialità da trasciversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie coperta lorda complessiva dell'insediamento, con un massimo di mq. 150 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie.

A parziale deroga alle norme di zona, in caso di nuova costruzione o di ampliamento cielo terra di un fabbricato produttivo (D1 o D2), è ammessa l'edificazione della superficie residenziale al piano superiore nel rispetto del limite massimo di altezza di metri 10,00. L'intervento dovrà essere obbligatoriamente sottoposto a parere della commissione del paesaggio che dovrà verificare l'effettiva integrazione della parte di edificio in deroga ai limiti di altezza rispetto al contesto architettonico, urbano e paesaggistico.

Le sopraelencate funzioni accessorie o complementari ammesse potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale che consenta il rispetto delle percentuali sopra dette.

E' vietata l'edificazione di strutture al servizio dell'attività agricola

E' vietata l'attività di allevamento di animali.

E' vietata l'attività ricettivo/alberghiera, non strettamente connessa all'attività produttiva.



Non è ammesso l'insediamento delle attività produttive definite a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334.

Non è ammesso il nuovo insediamento di attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di prima classe secondo l'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994. L'ampliamento e la ristrutturazione delle attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di prima classe esistenti e le nuove attività produttive definite di seconda classe secondo l'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 sono ammesse solo a seguito di specifica verifica del ciclo produttivo e dei dispositivi messi in campo per l'eliminazione di emissioni inquinanti e comunque molestie anche in considerazione della specifica localizzazione rispetto alle zone residenziali.

E' vietata l'attività commerciale, salvo diversa indicazione di zona, che non sia ricompresa nelle sotto elencate casistiche:

- a) S.L.P. complessiva inferiore ai 1.000 mq. per edificio, se non direttamente annessa all'attività produttiva principale presente nel lotto.
- b) S.L.P. massima pari al 30 % della S.L.P. produttiva, se direttamente annessa all'attività produttiva insediata nel lotto. In questo caso il 30% deve essere calcolato sulla S.L.P. produttiva effettivamente realizzata.
- c) Immobile a destinazione commerciale già esistente alla data di adozione del PdR, con destinazione commerciale regolarmente assentita. In quest'ultimo caso è comunque ammessa, nei limiti di S.L.P. esistente, la sostituzione ed il subentro dell'attività commerciale.

La nuova realizzazione di edifici a destinazione commerciale e la modifica di destinazione d'uso a commerciale di edifici esistenti sono soggette al reperimento di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico come definito dalle norme tecniche del Piano dei servizi.

Ai fini dell'edificabilità non sono computate le strutture destinate ad accogliere gli impianti necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti a servizio delle attività, nonché le tettoie aperte destinate al ricovero degli automezzi dei dipendenti purché di altezza max di m. 2,50 misurata all'intradosso della struttura di copertura.



Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio ed aventi destinazione d'uso né produttiva, né complementare od accessoria, sono consentite esclusivamente le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, fatte salve le ristrutturazioni finalizzate all'armonizzazione degli edifici alle previsioni del PdR.

E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

Gli impianti tecnologici non determinano né volume né superficie coperta e non rilevano ai fini delle distanze dai confini e dagli edifici. I silos e le centrali termiche non determinano né volume né superficie coperta e non rilevano ai fini delle distanze dagli edifici ma devono rispettare le distanze dai confini di proprietà.



- Articolo 24**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI
COMPLETAMENTO -D1**

Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate destinate prevalentemente ad attività produttive.

In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR ed è ammesso il completamento dei lotti, anche ineditati secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Densità fondiaria:	If	=	mc./mq. 3,00
Rapporto di copertura:	R	=	50%
Altezza massima:	H	=	m. 7,50
Distanza dai confini	dc	=	m. 5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m. 10,00

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito.



- Articolo 25

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON NORMATIVA SPECIALE – ZONA D2

Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate destinate prevalentemente ad attività produttive soggette a normativa speciale.

Zona produttiva in via Fratelli Roncelli

Zona ricompresa nel PII “le Cascine”

Per questa zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.L.P. (superficie lorda di pavimento) edificabile complessiva: pari a quella esistente alla data di adozione del Programma Integrato di intervento incrementata di 2.700 mq. Per superficie esistente si intende quella effettivamente realizzata a seguito di regolare autorizzazione o comunque regolarmente condonata o sanata.
 - Altezza massima: 7,50 metri
 - Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione e successiva ricostruzione, nuova costruzione. Gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione non dovranno comunque configurarsi come ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso sarà necessaria una nuova convenzione urbanistica.
 - Non rilevano ai fini del calcolo della S.L.P. i locali tecnici per la trasformazione dell'energia elettrica e/o destinati a centrali termiche, anche se non interrati.
 - Superficie massima destinata a residenza (ad uso esclusivo del proprietario dell'azienda, dei suoi famigliari, del custode ed eventualmente ad addetti alla sicurezza), pari a quella esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.
- Sono inoltre ammessi autorimesse e locali tecnici di servizio purchè completamente interrati.



Zona produttiva in località Campino

I parametri edilizi sono i seguenti:

Volumetria definita max:	V	=	mc. 53.883
Rapporto di copertura:	R	=	55%
Altezza massima:	H	=	m. 7,50
Distanza dai confini:	dc	=	m. 5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m. 10,00
Distanza delle strade:	ds	=	m. 5,00

Nel conteggio del volume edificabile non sarà computato l'elemento perimetrale di finitura esterna dello spessore di $m\ 0.90+0.30= m\ 1.20$, ivi collocato per migliorare l'impatto ambientale dell'edificio produttivo.

Il limite superiore dell'altezza ai fini della cubatura è misurato alla quota di imposta della trave di copertura o capriata prefabbricata.

Non sono considerate varianti al P.A. purchè conformi al Regolamento Edilizio e, in particolare alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- Le modifiche interne e di facciata.
- L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze prescritte dalle N.T.A. del P.A. e del Piano delle Regole.
- La nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.



Ai fini della presentazione della Dichiarazione di inizio attività produttiva, dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria per legge.

E' prescritta la conservazione dei caratteri morfologici ed architettonici degli edifici esistenti.

A seguito dell'approvazione della Variante n.3 al Piano di Governo del Territorio la volumetria massima complessiva dell'ambito è incrementata di mc. 1.500. Tale nuova volumetria potrà essere utilizzata per una migliore organizzazione delle volumetrie già esistenti, dei depositi all'aperto e delle aree per la sosta dei dipendenti, all'interno di tutta la zona D2.

L'attuazione delle presenti norme è subordinata ad un atto integrativo della convenzione in essere tra Amministrazione Comunale e proprietà.



- Articolo 26**AMBITI PRODUTTIVI DESTINATI ALLO STOCCAGGIO ED ALLA LAVORAZIONE DEGLI INERTI – D3**

Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate destinate prevalentemente ad attività di lavorazione degli inerti, già ricomprese all'interno del PII "parco fluviale del Brembo"

In questa zona sono confermate le attività esistenti di trattamento e deposito di materiali inerti, la produzione di calcestruzzo, la produzione di blocchi in calcestruzzo e il recupero e la messa in riserva di rifiuti.

Sono confermate le volumetrie realizzate alla scadenza (10 anni) dell'atto convenzionale adottato e/o approvato alla data di approvazione del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione e successiva ricostruzione sempre all'interno delle linee di massimo inviluppo previste dalla tavola delle regole del PII "parco Fluviale del Brembo".

La superficie massima copribile da strutture, edifici e/o impianti è pari a 7.000 mq

L'altezza massima ammissibile è pari a 7,5 metri.

L'altezza massima consentita, per specifiche esigenze impiantistiche potrà arrivare fino a 14 metri nella misura massima del 10% della superficie coperta.

Oltre alle attività già confermate, saranno ammesse tutte le attività di pertinenza al settore in cui il soggetto attuatore privato opera alla data di approvazione del Piano di Governo del Territorio. Per quest'area dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione ambientale per l'integrazione dell'attività in essere con il contesto circostante.

Gli impianti devono rispondere a tutte le normative di legge per quanto attiene alle emissioni in atmosfera e al contenimento dei livelli di impatto acustico.

I percorsi carrali interni dovranno essere dotati di dispositivi per limitare il sollevamento delle polveri



Devono essere attuati interventi di mitigazione e mascheramento dell'impatto ambientale delle strutture produttive ammesse. Tali interventi sono eseguiti attraverso la realizzazione di fasce filtro alberate.

L'intera area produttiva deve essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.

Nella zona produttiva con finalità di stoccaggio di materiali inerti prevista dal PII "parco Fluviale del Brembo" ed interna alla zona D3 sono ammesse attività di movimentazione e stoccaggio di materiale inerte compatibili con la definizione delle fasce fluviali del PAI con le seguenti condizioni:

- è consentito lo stoccaggio di materiali inerti e l'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi precedentemente autorizzata, oltre al parcheggio delle auto e degli automezzi.
- In conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. i cumuli di materiali non potranno coprire più del 20% dell'area di cui sopra, dovranno essere disposti in modo da non compromettere la capacità di invaso dell'area stessa e dovranno essere realizzati in modo da garantire la stabilità in caso di piena.
- Il proseguimento dell'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi è subordinata all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e rinnovi da parte degli enti competenti.
- Non è ammessa la realizzazione di strutture edilizie di alcun tipo né in elevazione né interrate.
- L'intera area produttiva dovrà essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.

Qualora, per motivi non dipendenti dalla volontà degli attuatori, si rendesse impossibile la prosecuzione delle attività previste nell'area, sarà possibile rilocalizzare l'area a deposito all'interno delle altre aree a destinazione D3, senza che questo comporti variante al Piano delle Regole.



- Articolo 27 -**AMBITI PRODUTTIVI DESTINATI AD ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE – D4**

In questi ambiti sono ammesse attività di colture intensive in serra, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Rapporto di copertura = 40 % della superficie territoriale

Altezza massima (da valutarsi al colmo della copertura) m. 4,00

Sono altresì ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una quota massima del 5% della superficie coperta ammessa.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di monetizzazione e di ristrutturazione



- Articolo 28 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA – D5**

In questi ambiti è ammessa la destinazione turistico ricettiva, compresa quella alberghiera di ristorazione e di tipo residence.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e la successiva ricostruzione.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio è ammesso l'incremento volumetrico nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Indice di edificabilità	if	=	mc/mq.	2,00
Altezza massima:	H	=	m.	8,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m.	10,00

Normativa speciale D5/1

Quest'area è ricompresa all'interno del PII Parco Fluviale del Brembo. Quest'ambito, alla scadenza della convenzione in essere, sarà soggetto al contenimento dello stato di fatto, senza possibilità di ulteriori aumenti volumetrici.



- Articolo 29 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE – D6**

In questi ambiti è ammessa la destinazione terziario direzionale e commerciale.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e la successiva ricostruzione.

Sono confermate le volumetrie in essere alla data di Adozione del PdR, e le eventuali ricostruzioni dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

S.L.P. massima	S.L.P. =	non superiore alla preesistente	
Altezza massima:	H =	non superiore alla preesistente	
Distanza dai confini:	dc =	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de =	m.	10,00

Normativa speciale D6/1

Per questi ambiti la destinazione commerciale ammessa non può essere superiore al 50% della slp realizzata. Per la restante quota è ammessa la destinazione produttiva, terziario direzionale.

Normativa speciale D6/2

Per questo ambito, destinato alla produzione e vendita di prodotti florovivaistici al servizio del cimitero comunale, è ammessa la realizzazione di una serra, anche a confine della proprietà comunale, previo atto di convenzionamento. La struttura, sotto il profilo dell'impatto sull'area comunale, dovrà essere approvata dalla commissione per il paesaggio.



- Articolo 30 -**AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE COMMERCIALI AL SERVIZIO
DELLA VIABILITA' – D7**

In questi ambiti sono ammesse attività di servizio alla viabilità quali autolavaggi ecc..

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza.



- Articolo 31 -**VERDE PRIVATO VINCOLATO – VP**

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Piano delle Regole, ad eccezione degli edifici contrassegnati con appositi simboli per i quali valgono altre normative speciali definite dalle presenti NTA, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso. E' vietato ogni aumento delle volumetrie esistenti.

E' ammessa la realizzazione di logge o porticati nella misura massima del 10% della volumetria complessiva rilevabile dell'edificio.

In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge N. 122/89, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante, previo ottenimento del parere da parte della commissione per il paesaggio.

Per le sole aree a verde privato vincolato pertinenti ad edifici residenziali e/o turistico ricettivi e/o produttivi in genere, sono ammesse recinzioni e tutte le opere connesse alla fruizione dei giardini, quali vialetti carrali e pedonali, rampe, piscine, gazebo non in muratura, campi sportivi privati ecc.. La realizzazione di queste opere è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.



- Articolo 32 -**AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere).

Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.

Normativa speciale:

S-1

Per il parcheggio previsto in località Camoretti, si ammette la possibilità di realizzare nel sottosuolo posti auto privati, e si impone l'obbligo di assoggettare gratuitamente all'uso pubblico almeno il 50% dei posti auto realizzati in superficie.



- Articolo 33 -**FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Questi ambiti sono destinati alla protezione del nastro stradale e a consentire la realizzazione della nuova ferrotramvia di competenza provinciale.

Sono pertanto vietate:

- la nuova edificazione anche di strutture al servizio della viabilità
- la ristrutturazione degli edifici esistenti

Sono invece ammesse a seguito di accettazione della clausola di non indennizzabilità per le opere eseguite in caso di occupazione dell'area per pubblica utilità:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti
- la nuova recinzione e/o sostituzione delle esistenti.



- Articolo 34 -

EDIFICI DI PREGIO VINCOLATI DAL DLGS 42/2004 ART. 10-11

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati da apposito decreto. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza ai monumenti.

**Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione – Coordinate Var. n.5**



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 35 -**VINCOLO CIMITERIALE**

La zona di rispetto cimiteriale, è vincolata ai sensi della L.R. 18/11/2003 n. 22 (norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali) e dal relativo Regolamento Regionale 09/11/2004 n. 6 (Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali) e dal Regolamento Regionale 06/02/2007 n. 1 nonché dalla circolare regionale n. 8/SAN/03 del 25/03/2003 (fascia di rispetto cimiteriale) – art. 338 del TUSLL così come modificato dall'art. 28 della l. 166/2002.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie, dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso ed in genere infrastrutture per la viabilità pubblica e privata.



- Articolo 36 -**SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO -
AMBIENTALE**

DISPOSIZIONI GENERALI

Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agricolo e paesistico – ambientale in quattro ambiti:

- ambiti montani di governo orientato alla salvaguardia naturalistico - ambientale
- ambiti rurali di governo orientato alla gestione sostenibile
- ambiti di salvaguardia paesistica
- ambito di salvaguardia del paesaggio di san Tomè

la cui disciplina è definita dai successivi articoli.

Per gli ambiti di cui sopra operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

É vietata l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.

Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili ad attività agro silvo pastorali consentite.

E' vietata la discarica di qualsiasi materiale.

E' vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e previste dai programmi aziendali.

E' vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.



Le mulattiere ed i percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

È vietato posizionare cartelli pubblicitari lungo le strade, i sentieri ed i percorsi pedonali.

E' vietata ogni recinzione, con esclusione: delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica.

A salvaguardia delle coltivazioni, sono ammesse le barriere costituite da siepi con eventuale inserimento di rete metallica sorretta da paletti lignei su fondazione singola di altezza massima di m. 1,30.

Tali recinzioni, non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono.

Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Nel territorio non urbanizzato sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione agro silvo pastorale del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali é ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:



- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie

SERBATOI IRRIGUI E PISCINE

La formazione di serbatoi od invasi idrici per fini produttivi agricoli dovrà essere prevista nell'ambito di un programma aziendale redatto nelle forme e con i modi di cui all'art. 11.

I serbatoi dovranno essere interrati e non potranno avere capacità superiore a 1000 mc.

La costruzione di piscine é ammessa soltanto come pertinenza di immobile a destinazione abitativa ed a condizione che l'edificio insista nello stesso ambito urbanistico, con l'esclusione di zone di rispetto stradale, cimiteriale, zona boscata e zone di recupero ambientale.

La piscina dovrà essere localizzata su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile ed in nessun caso a distanza maggiore di 50 m. Dovrà inoltre mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica del territorio. Il piano al bordo superiore della piscina allargato per una fascia di m. 1,50 non potrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre cm. 50 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno. Nei casi in cui per la pendenza del terreno non risulti possibile osservare la precedente prescrizione la costruzione della piscina non sarà ammessa.



La piscina potrà avere la dimensione massima di mq. 100. Non sono ammesse in nessun caso piscine di dimensioni maggiori.

Ai fini dell' ammissibilità, sia per le piscine che per i serbatoi od invasi agricoli, l'amministrazione Comunale potrà richiedere la presentazione di una specifica relazione sottoscritta da un geologo abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

L'approvvigionamento idrico non potrà essere effettuato con l'utilizzo della rete idrica pubblica. Potrà essere autorizzato dal comune l'utilizzo della rete idrica pubblica per l'approvvigionamento delle piscine soltanto se attuato tramite un apposito impianto munito di contatore e saracinesca, i quali siano accessibili dall'esterno della proprietà da parte dei tecnici comunali.

L'approvvigionamento idrico delle piscine tramite la rete idrica pubblica potrà essere sospeso in qualsiasi momento per motivi di pubblica necessità, senza preavviso.

Sia per i serbatoi che per le piscine dovrà essere tecnicamente prevista la possibilità, da parte dei tecnici del comune, di controllare l'impermeabilità dell'invaso, che deve essere assoluta.

PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il requisito della indispensabilità dell'intervento edilizio alla conduzione del fondo deve risultare da un documento tecnico redatto nelle forme oltre descritte e firmato sotto responsabilità da un tecnico di idonea competenza ed in possesso dei requisiti di legge.

Il documento tecnico dovrà conseguire l'approvazione da parte del comune, che si avvarrà del giudizio, debitamente sottoscritto, di un tecnico di propria fiducia.

Detto professionista integrerà come consulente la commissione edilizia per l'esame della pratica.

Il documento tecnico potrà essere reso in una delle seguenti forme:



a) Dichiarazione di necessità: prescritta per la realizzazione di manufatti o per modifiche su manufatti o edifici esistenti, che siano di modesta entità e che non richiedano e non determinino variazione dell'assetto produttivo aziendale.

La dichiarazione dovrà illustrare i motivi per cui l'opera è necessaria e dovrà essere sottoscritta, per assunzione di responsabilità tecnica, dal progettista dell'opera stessa o da altro tecnico in possesso dei requisiti di legge.

b) Programma aziendale (piano di gestione o piano di ristrutturazione): prescritto in tutti gli altri casi, ed in ogni altro caso qualora si tratti del primo intervento edilizio eseguito in azienda ai sensi delle presenti norme.

Il piano dovrà essere redatto e sottoscritto da un tecnico di idonea competenza (dottore agronomo o forestale, perito agrario od agrotecnico) abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

E' prescritta la firma del dottore agronomo o forestale per quei piani che:

- prevedano utilizzazione o salvaguardia di boschi;
- prevedano attività aziendali particolarmente complesse e significative per gli effetti sul territorio circostante, tali da farli configurare come momenti di pianificazione territoriale;

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del richiedente, che conterrà:

- a) l'impegno del concessionario, per se' e per i propri aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso dei fabbricati, mantenendoli al servizio dell'attività agricola;
- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, sottoscritto anche dagli eventuali altri proprietari o comproprietari dei terreni;
- c) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa, per una durata di almeno venti anni, a non frazionare né alienare separatamente dalla nuova costruzione il



fondo, per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli, o gli annessi agricoli stessi, pena la nullità dei relativi atti;

d) l'impegno del concessionario, per sè e per i propri aventi causa, per la regolare e continua conduzione e manutenzione del fondo, per l'effettuazione sul fondo delle azioni previste nel programma aziendale o di qualunque altro impegno assunto nei confronti dell'amministrazione;

e) esplicite garanzie per il rispetto delle condizioni di cui sopra;

f) la presa d'atto delle sanzioni di legge in caso di inosservanza degli impegni assunti.

I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) potranno decadere od essere modificati soltanto in seguito a variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree computate.

I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere c) e d) avranno durata ventennale e potranno decadere od essere modificati in qualunque momento in seguito a:

- variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree o dei fabbricati di pertinenza aziendale;
- variazioni dell'assetto aziendale o dell'attività agricola avvenute nel rispetto delle presenti norme, e di ogni altra norma di legge.

Nella determinazione delle aree da vincolare ai sensi della precedente lettera b) è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti appartenenti all'azienda, anche non contigui od ubicati fuori dal territorio comunale ma in comuni contermini, purché inequivocabilmente appartenenti alla medesima unità produttiva e ricadenti in zona agricola.

Nel computo possono essere comprese le aree a verde di rispetto, purché l'edificazione avvenga al di fuori delle medesime.

Nel caso che vengano computati appezzamenti ubicati fuori dal territorio comunale è prescritta la segnalazione al sindaco del comune interessato.

Per le opere destinate ad attività agrituristiche i richiedenti dovranno aver presentato la dichiarazione di avvio attività di cui all'art. 5 della L.R. 08/06/2007 n. 10, oppure risultare



iscritti nell'elenco provinciale degli operatori agrituristici previsto dall'art. 4 della stessa legge.

PROGRAMMI AZIENDALI

I programmi aziendali dovranno contenere le seguenti indicazioni:

- a) descrizione dell'attualità aziendale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda di impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione aziendale prevista ad interventi effettuati, secondo i termini di cui alla precedente lettera a).

I programmi dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) individuazione catastale di tutti i terreni dell'azienda, con indicazione delle proprietà e delle forme d'uso del suolo (coltura);
- b) individuazione su base catastale e cartografica e descrizione di tutti i fabbricati o manufatti, che insistono sui terreni aziendali o che siano da essi interclusi, che siano o meno di pertinenza dell'azienda;
- c) indicazione delle proprietà e dimostrazione del titolo in base a cui viene esercitato l'uso relativamente a terreni e fabbricati di pertinenza aziendale (proprietà, affitto, usufrutto, diritto d'uso, altro, con relativa scadenza temporale);
- d) previsione evolutiva o di sviluppo dell'attività aziendale per un periodo di almeno venti anni.

Il richiedente sarà tenuto a fornire ogni altra documentazione gli sia eventualmente richiesta dal comune in fase di istruttoria.

Le nuove costruzioni saranno ammesse dai programmi aziendali quando venga dimostrata l'assoluta inadeguatezza d'uso delle volumetrie esistenti nel territorio interessato.

I programmi, nel definire gli indirizzi colturali terranno in particolare conto:



gli assetti delle sistemazioni esistenti, o comunque i caratteri sistematori utili alla salvaguardia idrogeologica,

l'inserimento di nuove colture in rapporto alla morfologia del territorio, alla qualità dei terreni ed alle conseguenze idrogeologiche o d'erosione del suolo.

In relazione alla presenza ed alle dimensioni degli allevamenti i programmi dovranno precisare i modi di stoccaggio, trattamento e reimpiego agronomico delle deiezioni degli animali od il loro recapito e, ricorrendo le condizioni di legge, dovranno adeguarsi alle prescrizioni contenute nella L.R. 15/12/93 n. 37, ed al relativo Regolamento di Attuazione. Qualora l'azienda disponga di un documento di programmazione aziendale redatto precedentemente e per altri scopi, il programma aziendale potrà consistere in un semplice adeguamento del medesimo alle prescrizioni di cui sopra.

Il programma aziendale potrà essere motivatamente variato, e sottoposto a nuova approvazione da parte del Comune, in qualunque momento ed in qualunque sua parte, nel rispetto delle presenti norme e degli eventuali impegni assunti dal concessionario.

L'approvazione comunale potrà avvenire previa sottoscrizione, se necessario, di un nuovo impegno unilaterale, secondo quanto prescritto dalle presenti disposizioni.

INIZIATIVA COMUNALE, FACILITAZIONI ED INCENTIVAZIONI

L'Amministrazione Comunale cura l'attuazione del presente piano e svolge le sottoelencate azioni di controllo e tutela del territorio e di assistenza ai cittadini, avvalendosi delle prestazioni e della responsabilità professionale di un dottore agronomo o forestale abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

L'Amministrazione Comunale fornirà su richiesta, anche mediante sopralluoghi in azienda, pareri ed orientamenti previsti circa l'accogliibilità del permesso di costruire nel territorio non urbanizzato.

Potranno richiedere e, previo parere conforme del tecnico di cui sopra, usufruire di assistenza nella predisposizione del programma aziendale, i soggetti che :



a) dispongano di superfici aziendali di almeno 4 ettari godute a qualunque titolo, purché verificabile e con durata e natura compatibili con le esigenze di stabilità dell'azienda agricola.

b) siano intenzionati a svolgere una o più delle seguenti azioni:

- recupero produttivo e miglioramento di terreni in stato di abbandono;
- recupero produttivo, miglioramento o rinnovo di vigneti abbandonati o degradati;
- recupero produttivo o miglioramento di castagneti da frutto degradati;
- coltivazioni a carattere innovativo, valide per una previsione di diffusione in ambito locale;
- recupero, miglioramento, manutenzione di sentieri o percorsi ai fini della fruibilità pedonale, equestre o cicloturistica, anche al di fuori del terreno aziendale;
- salvaguardia e valorizzazione di beni storico-culturali od archeologici, con beneficio per la collettività;

cura, manutenzione o coltivazione per conto di terzi, di terreni situati in ambito comunale, aggiuntivi rispetto a quelli citati al punto a), sempre che esista con i proprietari o loro aventi causa accordo scritto di durata almeno pari a quella del programma aziendale;

L'Amministrazione Comunale si riserva di condurre apposite indagini e raccogliere, conservare e mantenere aggiornate le informazioni su:

- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zona agricola;
- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zone diverse da quella agricola ed utilizzati al servizio di attività agricole.

L'Amministrazione Comunale può verificare, anche mediante visite in loco, l'attuazione dei programmi aziendali ed il rispetto degli impegni sottoscritti da parte dei titolari del permesso di costruire.



- Articolo 37 -**AMBITI MONTANI DI GOVERNO ORIENTATO ALLA SALVAGUARDIA
NATURALISTICO - AMBIENTALE**

Questi ambiti corrispondono alla parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica.

In tali ambiti la regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di:

- favorire le attività di fruizione del territorio che sono compatibili o funzionali al maggior livello possibile di salvaguardia della naturalità, con riferimento sia alle attività economiche di presidio, sia alla frequentazione di carattere ricreativo;
- impedire l'insediamento delle attività incompatibili.

I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 6 m.

Altezze maggiori per gli edifici produttivi potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale di cui all'art. 11, e non potranno comunque superare i 7 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc.

I volumi seminterrati che siano per più del 30% fuori terra verranno computati integralmente.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici non potrà superare il carico zootecnico di 10 q/ettaro.

E' ammessa la realizzazione, anche a non imprenditori agricoli, di piccoli fabbricati accessori, al servizio delle attività agricola o del mantenimento dei luoghi, su fondi di



superficie non inferiore a mq. 3.500. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario, così come risultanti alla data di adozione del PGT. L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi e con parere favorevole della commissione per il paesaggio, di volumetria non superiore a 60 mc e con una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde.



- Articolo 38 -**AMBITI RURALI DI GOVERNO ORIENTATO ALLA GESTIONE SOSTENIBILE**

Questi ambiti comprendono il territorio non urbanizzato di collina e pianura connotato dalla presenza di attività agro forestali non professionali spiccatamente interconnesse con gli usi insediativi residenziali.

In tali ambiti è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica ed ambientale, in particolare:

- favorire lo sviluppo di attività agro - silvo - pastorali basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale,
- favorire l'instaurarsi di un rapporto virtuoso tra la residenza, anche civile, e la buona gestione del territorio;
- mantenere l'efficienza funzionale del paesaggio rurale ed eventualmente recuperarne specifici elementi persi od in via di abbandono;

Valgono le stesse limitazioni previste per gli ambiti montani di cui al precedente articolo, salvo quanto segue.

Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 900 mc. e l'altezza di 7 m.

I nuovi edifici produttivi di cui all'art. 2 non potranno superare in altezza i 7 m. Altezze maggiori, e comunque non superiori a 8,5 m., potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale.

E' vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici superiori ai 200 q di peso vivo.

E' ammessa la realizzazione, anche a non imprenditori agricoli, di piccoli fabbricati accessori, al servizio delle attività agricole o del mantenimento dei luoghi, su fondi di superficie non inferiore a mq. 3.500. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario, così come risultanti alla data di adozione del PGT. L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi e con parere favorevole



della commissione per il paesaggio, di volumetria non superiore a 60 mc e con una superficie massima di 20 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde.



- Articolo 39 -**AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA**

Tali ambiti corrispondono al versante meridionale del Filone della Longa ed ai terrazzi fluviali del Brembo.

In queste aree è perseguito l'obiettivo di interrompere il processo di consumo del suolo e di salvaguardare i caratteri attuali del paesaggio e le sue potenzialità evolutive.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale.

Gli edifici produttivi dell'azienda agricola potranno essere costruiti ex novo limitatamente a piccole strutture in legno con destinazione ricovero scorte o ricovero zootecnico, della dimensione massima di mq 30, in posizione di minima evidenza e con piantumazione di siepi o alberature di mascheramento verso valle.

L'eventuale necessità dell'azienda agricola di disporre di edifici produttivi più importanti potrà essere soddisfatta mediante adattamento di edifici già esistenti alla data di adozione del PGT o mediante edifici, anche di nuova costruzione, se consentiti, in altro ambito del territorio comunale.

Potranno sempre essere costruite le infrastrutture (strade, accessi, acquedotti, elettrodotti, ecc.) necessarie a sostenere le attività agro - silvo - pastorali o gli usi residenziali in atto.



- Articolo 40 -**AMBITO DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO DI SAN TOMÈ**

Tale ambito corrisponde alla piana di San Tomè.

In quest'area, compresa tra il margine urbano ad ovest, la strada provinciale degli Almenni (via Caduti delle Forze dell'Ordine) ed il margine della scarpata fluviale, è perseguita la finalità di mantenere integra la visuale sul tratto di paesaggio che fa da cornice al complesso di San Tomè.

In quest'area non è consentita la costruzione di nuovi edifici.

Il posizionamento di serre non è consentito, neppure quando si tratti di serre mobili, o tunnel da orticoltura, ancorché costruiti senza plinti, pavimentazioni o supporti murari, e senza alterazione del suolo naturale.

Non sono consentiti:

il rimboschimento,

le piantumazioni di alto fusto come i vivai di alberi ornamentali o gli impianti di arboricoltura da legno

le coltivazioni frutticole con alberi che superano i tre metri di altezza.

La superficie è sempre computabile ai fini dell'edificazione a fini agricoli in altri ambiti territoriali, purché l'ubicazione e la distanza del luogo di costruzione siano compatibili con un programma aziendale tecnicamente ed economicamente sostenibile.



- Articolo 41 -**EDIFICI SPARSI IN ZONA AGRICOLA O IN AMBITI TERRITORIALI NON EDIFICABILI**

Il piano delle regole individua le destinazioni d'uso dei singoli edifici esistenti in zona agricola, che sono le seguenti:

- Edifici confermati nella destinazione d'uso,
- Edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale per i quali è ammesso l'aumento volumetrico massimo del 20% a condizione che non siano stati oggetto di altro ampliamento negli ultimi 10 anni. Edifici di cui è consentita la modifica della destinazione d'uso con incremento volumetrico individualmente definito.
- Edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale soggetti a normativa speciale

Edifici confermati nella destinazione d'uso

Gli edifici di cui al presente articolo sono confermati nella destinazione posseduta al momento dell'adozione del PGT.

Sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, entro i limiti del volume esistente.

Gli edifici che risultano a servizio di un'azienda agricola potranno inoltre essere assoggettati agli interventi necessari secondo il programma aziendale, da parte dei soggetti aventi titolo e secondo le procedure di cui alle presenti norme.

In caso di cessazione dell'attività agricola le residenze rurali possono essere destinate ad abitazione di non imprenditori o non addetti agricoli, previo pagamento di ogni onere e contributo, purché i richiedenti garantiscano, con atto registrato e trascritto, la coltivazione e l'utilizzo del fondo, con riferimento agli impegni in precedenza eventualmente contratti



dall'imprenditore agricolo. Tale atto deve esplicitamente prevedere le sanzioni da applicare in caso di inosservanza, e sarà redatto in base ad uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale.

Gli edifici a destinazione rurale non abitativa, in caso di cessazione dell'attività, potranno unicamente essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento statico, risanamento igienico.

Questa tipologia di edificio non è individuato con alcuna simbologia specifica

Edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale per i quali è ammesso l'aumento volumetrico massimo del 20% a condizione che non siano stati oggetto di altro ampliamento negli ultimi 10 anni. edifici di cui è consentita la modifica della destinazione d'uso con incremento volumetrico individualmente definito.

Per gli edifici di cui al presente articolo, debitamente evidenziati negli elaborati grafici del piano delle regole, è consentito il mutamento della destinazione all'uso residenziale.

In essi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione con possibilità di ampliamento un tantum del volume fino al 20% del volume esistente.

Tale incremento è escluso se l'immobile ha già goduto di analogo incremento nei dieci anni precedenti l'adozione del PGT.



Edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale soggetti a normativa speciale.

Per gli edifici di cui al presente articolo, debitamente evidenziati nel piano delle regole, è consentito il mutamento della destinazione all'uso residenziale. In essi sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione con possibilità di ampliamento del volume, una tantum, secondo quanto individualmente previsto dai commi successivi.

Edificio n.1

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico fino ad una volumetria complessiva (esistente + ampliamento) di 400 mc.

Edificio n2

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico fino ad una volumetria complessiva (esistente + ampliamento) di 300 mc.

Edificio n3

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 150 mc.

Edificio n4

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 400 mc.

Edificio n5

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 200 mc.

Edificio n6

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico fino ad una volumetria complessiva (esistente + ampliamento) di 500 mc.



Edificio n7

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 200 mc.

Edificio n8

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 150 mc. subordinatamente alla sottoscrizione di atto di impegno alla partecipazione alla manutenzione della strada vicinale di accesso al terreno su cui insiste il fabbricato.

Edificio n9

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale ed un incremento volumetrico di (solo ampliamento) 250 mc.



- Articolo 42 -**AMBITI ED ATREZZATURE SPORTIVE DEL GOLF**

Comprende tutte le aree destinate al golf esistente.

E' ammessa la manutenzione delle strutture e degli impianti esistenti attinenti la pratica del golf. E' altresì ammessa la possibilità di modifiche del campo da gioco sempre nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona nonché delle parti boscate esistenti.

Per gli edifici esistenti individuati con i codici G4 e G6 è ammesso il cambio di destinazione d'uso a foresteria da riservare ad ospiti e soci del Golf Club. Per l'edificio esistente individuato con il codice G5 è ammessa la sola demolizione e ricostruzione con ampliamento del 20% con destinazione ricovero automezzi, attrezzature agricole, spogliatoio con luogo di ristoro per i dipendenti del Golf Club. Per gli edifici esistenti individuati con i codici G1 e G2 è ammesso un aumento di volumetria pari al 10% di quella in essere alla data di adozione del PdR.

Nell'area G3 è ammessa la realizzazione di un parcheggio completamente interrato che non interessi in alcun modo la parte boscata, il tutto subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato all'allestimento di aree attrezzate lungo il percorso ciclo – pedonale attorno al Golf o per il prolungamento dello stesso.



- Articolo 43 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPORANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai laghi e dai fiumi (art. 142 lett. b-c Dlgs 42/2004);
- vincolo territoriale e paesaggistico di 1000 mt. slm (Ambiti di elevata naturalità);
- zone soggette a vincolo di protezione bellezze naturali art 136 Dlgs 42/2004.

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali. In tutte queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.



- Articolo 44 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana o Enti subdelegati



- **Articolo 45** -

**CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED
ELETTRODOTTI.**

Il Titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione fatto salvo il rispetto del Codice Civile; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve essere superiore a 4,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970, fatto salvo il vincolo di non indennizzabilità in caso di ampliamento della sede stradale

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132-220-380 kV.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001

- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno assentiti interventi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.



- Articolo 46 -**SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.



- Articolo 47 -**LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;
- Medie strutture di vendita (fino a 300 mq. di superficie di vendita) sempre ammesse all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Medie strutture di vendita (fino a 600 mq. di superficie di vendita) sempre ammesse all'interno delle zone a destinazione commerciale D6;
- Medie strutture di vendita (fino a 800 mq. di superficie di vendita) ammesse all'interno del solo PII denominato "Castel Gandosso";
- Medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse;

La dimensione complessiva delle medie strutture di vendita su tutto il territorio comunale non potrà essere superiore ai mq. 5.191 intendendosi questa superficie la massima raggiungibile avente come bacino d'utenza i soli residenti ed addetti ad unità locali



presenti sul territorio comunale. Pertanto il rilascio di nuove licenze commerciali sarà subordinato alla verifica del non superamento della soglia massima prevista dal presente comma, e tenendo anche conto sia delle superfici di medie strutture già esistenti che ammontano a mq. 2.527 che delle medie strutture concesse al PII Castel Gandosso (complessivi 1.500 mq.). Restano pertanto disponibili nuove medie strutture per una superficie complessiva non superiore a mq. 1.164.



- Articolo 48 -

**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO
E SISMICO ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio geologico e sismico allegato al Piano di Governo del Territorio, ed in particolare con le relative norme tecniche ed alle tavole di fattibilità geologica.

**Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione – Coordinate Var. n.5**



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 49 -

**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL
RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio del reticolo idrico minore allegato al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.



- Articolo 50 -

**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE
ACUSTICA ALLEGATA AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni della zonizzazione acustica già vigente alla data di approvazione del PGT ed in particolare con le relative norme tecniche.

**Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione – Coordinate Var. n.5**



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 51 -**IMPIANTI DI TRASMISSIONE VIA ETERE**

Non è ammessa, su tutto il territorio comunale di Almenno San Bartolomeo, la realizzazione di impianti di trasmissione via etere (antenne) e tralicci in considerazione della peculiarità ambientale dei luoghi che richiedono una attenta salvaguardia, e della già rilevante presenza di questo tipo di impianti sul territorio comunale.

Si ammette il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione della variante n. 7 al Piano Regolatore Generale previdente solo se censite dall'Amministrazione Comunale entro il 3/12/02 a seguito degli adempimenti prescritti dalla L.R. 11/01, e che risultino conformi alle vigenti normative in materia di tutela della salute pubblica. Per queste attività, gli impianti e le strutture edilizie che li ospitano sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria, ed è vietato ogni loro potenziamento ed ampliamento.

Al presente articolo si applicano le deroghe in conformità alle normative vigenti sugli impianti per la protezione civile.

Norma transitoria – deroga: le disposizioni del presente articolo non si applicano, in via transitoria, agli interventi oggetto di domande di autorizzazione, concessione, sanatoria e condono, depositate presso gli uffici comunali entro il 01/12/1999, fino alla loro completa definizione.

In ottemperanza ai disposti della Legge Regionale n. 11/2001 e dei successivi regolamenti di attuazione, il Piano delle Regole conferma la validità delle tavole di progetto allegate alla variante n7 al PRG. In queste tavole viene effettuata la suddivisione del territorio comunale nelle seguenti aree ed ambiti:



- 1) Area di tutela assoluta
- 2) Area di particolare tutela
- 3) Area 1
- 4) Area 2
- 5) Area atta a ricevere impianti di trasmissione via etere su tralicci esistenti
- 6) Area individuata per spostamento postazione Tamborini
- 7) Area con normativa speciale
- 8) Ambiti di particolare tutela paesistico ambientale in ottemperanza ai disposti dell'art. 20 delle N.T.A. del P.T.P.R. (ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici)
- 9) Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 490/99

Tale suddivisione ha lo scopo di regolamentare secondo legge l'attività dei soli impianti esistenti sul territorio e che siano nelle condizioni di ammissibilità previsti dal secondo terzo e quarto comma del presente articolo, essendo comunque vietata ogni nuova installazione.

Si confermano inoltre le disposizioni normative della Legge Regionale 11/2001 sulle tipologie di infrastrutture non soggette ad obblighi di pianificazione urbanistica e sono fatte salve le disposizioni del Decreto Legislativo n. 198/2002.

Definizione delle attività ammesse nelle singole aree

- 1) Area di tutela assoluta :

In queste aree non è consentita la presenza di impianti per telecomunicazione e radiotelevisione indipendentemente dalla potenza totale ai connettori. Si prende atto che in una di queste zone, posta al confine con il comune di Roncola, esiste una emittente che opera con regolare autorizzazione a seguito di convenzione stipulata con



l'Amministrazione Comunale in data 17/07/01, e con potenza degli impianti dichiarata di 1 Watt. Considerato che le parabole di trasmissione sono dirette dalla direzione opposta a quella dove e' situata l'area che la normativa intende tutelare (parco giochi), si ammette l'esercizio dell'impianto in essere fino a quando non sarà individuata dall'amministrazione comunale un'area idonea per la rilocalizzazione degli impianti esistenti soggetti al trasferimento, rilocalizzazione a cui la ditta dovrà impegnarsi entro 12 mesi dall'individuazione e/o dalla disponibilità dell'area stessa a seguito di quanto proposto dalla stessa ditta emittente nella osservazione presentata avverso la Variante n. 7 al P.R.G.

2) Area di particolare tutela:

In queste aree è consentita la permanenza di impianti per telecomunicazione e radiotelevisione con potenza totale ai connettori fino a 300 W.

3) Area 1:

In queste aree è consentita la permanenza di impianti per telecomunicazione e radiotelevisione con potenza totale ai connettori di antenna inferiore o uguale ai 1000 W.

4) Area 2:

In queste aree è consentita la permanenza di impianti per telecomunicazione e radiotelevisione con potenza totale ai connettori di antenna anche superiore ai 1000 W.

5) Area atta a ricevere impianti di trasmissione via etere su tralicci esistenti:

In queste aree è ammesso il trasferimento di impianti per telecomunicazione e radiotelevisione che, ai sensi del presente articolo e ai fini del risanamento, non risultino più conformi alla normativa vigente nella zona del territorio comunale di Almenno San Bartolomeo in cui attualmente si trovano. La potenza totale ai connettori d'antenna ammessa non potrà essere superiore a quella esistente prima del risanamento e gli impianti



di trasmissione dovranno essere obbligatoriamente installati su tralicci già esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.. L'amministrazione comunale potrà, a seguito di motivata istanza avanzata dai titolari di licenze di trasmissione obbligati al risanamento, individuare in accordo con gli operatori stessi altre aree idonee sia dal punto di vista urbanistico che tecnico all'installazione di tralicci al solo fine di rilocalizzare le postazioni che non risultino più conformi alla normativa vigente o per le quali è comunque auspicabile un loro trasferimento.

6) Area individuata per lo spostamento della postazione attualmente esistente in Via S. Bernardo al civico n. 2:

In quest'area è ammessa la realizzazione di un palo per l'installazione di sistemi di trasmissione finalizzati a ricevere l'impianto esistente sulla postazione sita in Via S. Bernardo al civico n. 2, attualmente gravata di ordinanza di demolizione, avverso la quale è stato presentato ricorso al T.A.R. Ogni operazione edilizia è subordinata all'accettazione, da parte del proprietario, dell'ordinanza di cui sopra. La potenza di trasmissione del nuovo impianto non potrà comunque essere superiore a quella attualmente esistente.

7) Area con normativa speciale:

In questa zona è ammessa la sola permanenza di impianti di trasmissione via etere attualmente esistenti. Tuttavia la presenza di un edificio abitativo rilevato nelle immediate vicinanze degli impianti di trasmissione, obbliga il proprietario, nel rispetto del D.M. 10/09/98 n. 381 e successive integrazioni, alla verifica dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici per la popolazione.

8) Ambiti di particolare tutela paesistico ambientale in ottemperanza ai disposti dell'art. 20 delle N.T.A. del P.T.P.R. (ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici)



In questi ambiti l'edificazione di tralicci o manufatti in genere atti a sostenere antenne di trasmissione via etere, è subordinata a limitazioni dimensionali e a prescrizioni circa la colorazione e l'utilizzo di materiali da costruzione. Non sono ammessi tralicci o manufatti che abbiano un impatto visivo tale da pregiudicare la percezione della zona collinare in cui sono situati. L'eventuale progetto di installazione dovrà individuare e porre in essere tutti gli elementi di mitigazione dell'impatto visivo. Ogni progetto dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata dagli esperti ambientali. Non sono comunque ammessi tralicci e manufatti che si pongano oltre il profilo del monte rispetto a punti di visuale posti o su strade panoramiche o situati sulla pianura in genere.

9) Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004:

Nella tavola 3 della presente Variante al P.R.G. sono riportati in scala 1:5000 i vincoli ambientali rilevanti ai fini della verifica di compatibilità all'installazione di tralicci o pali per la trasmissione via etere. In questi ambiti l'edificazione di tralicci o manufatti in genere atti a sostenere antenne di trasmissione via etere è consentita solo a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale integrata dagli esperti ambientali.

- Articolo 52-

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.



Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costruttivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammissa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammissa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon</i> (Requisito attualmente non normato dal RLI)	<i>Leggato: m 0,40 di h con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unico e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

M515P 18/1 parere PGT



TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire **da 200 Bq/mc** rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p><i>Vespajo creato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i></p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscorito d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapeen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massiccata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità ai Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva 	NON AMMESSA	<p>Amnesso:</p> <p>dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)</p>

INDICE**Articolo 1:**

CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 2:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 3:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Articolo 4:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 5:

DISTANZA FRA GLI EDIFICI = de

Articolo 6:

DISTANZA DAI CONFINI = dc

Articolo 7:

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Articolo 8:

DISTANZA DALLE STRADE (d.s.).

Articolo 9:

ALLINEAMENTI STRADALI

Articolo 10:

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Articolo 11:

DESTINAZIONI D'USO

Articolo 12:

SOTTOTETTI

Articolo 13:

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI

Articolo 14:

EDIFICI IN DIFFORMITA'

Articolo 15:

PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Articolo 16:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Articolo 17:

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE – A

Articolo 18:AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO
ALLO STATO DI FATTO – B1**Articolo 19:**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
IN ZONE COLLINARI – B2**Articolo 20:**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
IN ZONE DI PIANURA – B3**Articolo 20 bis:**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – B4

Articolo 21:

ZONA OMOGENEA DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTA A P.L. – ZONA C1

Articolo 22:

AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO DI RECUPERO - PR

Articolo 23:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 24:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D1

Articolo 25:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON NORMATIVA SPECIALE – D2

Articolo 26:

AMBITI PRODUTTIVI DESTINATI ALLO STOCCAGGIO ED ALLA LAVORAZIONE DEGLI INERTI – D3

Articolo 27:

AMBITI PRODUTTIVI DESTINATI AD ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE – D4

Articolo 28:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO – RICETTIVA - D5

Articolo 29:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE – D6

Articolo 30:

AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE COMMERCIALI AL SERVIZIO DELLA VIABILITA' – D7

Articolo 31:

VERDE PRIVATO VINCOLATO – VP

Articolo 32:

AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO

Articolo 33:

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Articolo 34:

EDIFICI DI PREGIO VINCOLATI DAL DLGS 42/2004 ART. 10-11

Articolo 35:

VINCOLO CIMITERIALE

Articolo 36:

SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO - AMBIENTALE

Articolo 37:

AMBITI MONTANI DI GOVERNO ORIENTATO ALLA SALVAGUARDIA NATURALISTICO - AMBIENTALE

Articolo 38:

AMBITI RURALI DI GOVERNO ORIENTATO ALLA GESTIONE SOSTENIBILE

Articolo 39:

AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA

Articolo 40:

AMBITO DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO DI SAN TOMÈ

Articolo 41:

EDIFICI SPARSI IN ZONA AGRICOLA O IN AMBITI TERRITORIALI NON EDIFICABILI

Articolo 42:

AMBITI ED ATREZZATURE SPORTIVE DEL GOLF

Articolo 43:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

Articolo 44:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Articolo 45:

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.

Articolo 46:

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Articolo 47:

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Articolo 48:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO E SISMICO ALLEGATO AL PGT

Articolo 49:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT

Articolo 50:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA ALLEGATA AL PGT

Articolo 51:

IMPIANTI DI TRASMISSIONE VIA ETERE

Articolo 52:

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

