



COMUNE DI VALBREMBO

(Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

revisione 2021 ai sensi art. 5 LR 31/2014

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del con delibera n.
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 1 con delibera n.

D	Piano delle Regole	
	2	NORME TECNICHE

Il Sindaco
Ing. **Claudio FERRINI**

Il Segretario Comunale
Dott. **Nunzio PANTO'**

Il Responsabile Coordinamento con l'Ufficio Tecnico
dott. Arch. **Annamaria ROTA**

Il Progettista
dott. arch. **Edoardo GERBELLI**

Novembre 2021 v1

Febbraio 2022 v2

Marzo 2022 v2b – Maggio 2023 v2c

Ottobre 2023 v3 – Gennaio 2024 v4.1

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

arch. **Edoardo GERBELLI** – ing. **Emilia RIVA**

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** e dott. ing. **Emilia RIVA**: Progettazione – Redazione e Coordinamento

COLLABORATORI

dott. arch. **Claudia GHISLENI**: rilievi ed elaborazione CAD

dott. geol. **Alessandro CHIODELLI** – Studio di Geologia: componente geologica

dott. **Luca RIPOLDI** – Pianificatore territoriale – US Urban Studio – conformizzazione PGT

Indice generale

CAPITOLO I.....	5
DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (ART. 10 LR 12/2005).....	5
Art. 1 – Premesse.....	5
CAPITOLO II.....	6
ATTUAZIONE DEL PIANO.....	6
Art. 2 - Definizioni e loro acronimi.....	6
Art. 3 - Modalità di intervento.....	12
Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	12
Art. 5 - Piani Attuativi.....	12
Art. 6 – Classificazione degli Ambiti normativi.....	12
Art. 7 - Convenzioni Urbanistiche.....	13
Art. 8 - Opere di urbanizzazione.....	13
Art. 9 – Destinazioni d'uso, modifica e disciplina.....	13
Art. 10 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia.....	15
CAPITOLO III.....	16
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI.....	16
Art. 11 – Prescrizioni.....	16
Art. 12 - Aree di pertinenza.....	16
Art. 13 - Distanza dalle strade.....	17
Art. 14 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture e tracciati infrastrutturali.....	18
Art. 15 - Fasce di rispetto e vincoli.....	19
Art. 16 - Percorsi pedonali.....	20
Art. 17 - Edifici da demolire.....	21
Art. 18 - Insediamenti in contrasto con le destinazioni d'uso degli ambiti.....	21
Art. 19 - Utilizzo dei Sottotetti.....	21
Art. 20 - Autorimesse e spazi di parcheggio.....	21
Art. 21 - Norme di tutela ambientale.....	22
Modifiche dell'assetto del suolo.....	22
Recinzioni.....	22
Tutela delle alberature e del verde in genere.....	22
Riduzione della impermeabilizzazione.....	23
CAPITOLO IV.....	24
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	24
CAPO I.....	24
AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	24

Art. 22 - Ambiti residenziali.....	24
Art. 23 - Ambito residenziale di antica formazione (tav. D3C – scala 1/1000).....	24
Art. 24 - Ambito residenziale consolidato.....	27
Art. 25 - Ambito di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso.....	28
Art. 26 – Ambiti di recupero ambientale.....	29
CAPO II.....	30
AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE , DIREZIONALI, COMMERCIALE E RICETTIVE.....	30
Art. 27 - Norme generali.....	30
Art. 28 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche produttive.	30
Art. 29 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche direzionali, commerciale e ricettive.....	30
Art. 30 - Insediamento d'attività commerciali.....	31
Art. 31 - Compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale.....	32
Art. 32 - Situazioni esistenti in difformità.....	32
Art. 33 - Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita.....	32
Art. 34 - Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio.....	34
Art. 35 - Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato.....	35
Art. 36 - Ambito per attrezzature sovracomunali di tipo aeroportuali.....	35
CAPO III.....	37
AMBITI DESTINATI AD USI AGRICOLI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	37
Art. 37 - Ambiti ad indirizzo agricolo e agricolo boschivo.....	37
Art. 38 - Ambiti boschivo vincolato (PIF – l.r. 27/2004).....	39
Art. 39 - Ambiti compresi nel PTC del Parco dei Colli di Bergamo.....	39
Art. 40 - Ambito con funzione di salvaguardia e di rispetto ambientale.....	40
CAPO IV.....	41
AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI.....	41
ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	41
Art. 41 - Piano dei Servizi.....	41
Art. 42 - Contenuti del Piano dei Servizi.....	41
Art. 43 - Elaborati del Piano dei Servizi.....	41
Art. 44 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.....	41
Art. 45 - Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.....	42
Art. 46 - Ambiti per i servizi.....	42
Art. 47 - Aree attrezzate per il parcheggio.....	45
CAPITOLO V.....	46
DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....	46
Art. 48 - Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi.....	46
Art. 49 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	46
Art. 50 - Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva.....	47
CAPITOLO VI.....	51

DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE.....	51
Art. 51 - Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale.....	51
Art. 52 - Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo.....	51
Art. 53 - Norme di attuazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.....	51
Art. 54 - Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	51
CAPITOLO VIII.....	53
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	53
Art. 55 - Facoltà di deroga.....	53
Art. 56 - Norme abrogate.....	53
Art. 57 - Norme transitorie.....	53
Art. 58 - Misure di salvaguardia.....	53

CAPITOLO I

DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (ART. 10 LR 12/2005)

Art. 1 – Premesse.

Il Piano delle Regole assolve i compiti, così come definiti dall'art. 10 della lr 12/2005.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.d.R. e dei suoi Piani Attuativi (P.A.) e delle presenti Norme Tecniche (N.T.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri regolamenti comunali, quando non in contrasto con le presenti N.T..

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:

- D.1 : Relazione
- D.2 : Norme di attuazione
- D.3 : Cartografia del Piano delle Regole
 - D.3.1 : Uso del suolo scala 1/2000
 - D.3.2 : Uso del suolo scala 1/5000
 - D.3.3 : Ambiti di antica formazione scala 1/1000

Le presenti N.T. integrano le previsioni urbanistiche contenute nella cartografia del P.d.R., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13, comma 12, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

CAPITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO.

Art. 2 - Definizioni e loro acronimi.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme in conformità a quanto prescritto dal DGR 24/12/2018 n. XI-695, Allegato D) le definizioni tecniche uniformi (DTU) sono quelle contenute nell'Allegato B) del citato DGR 695/2018 che si intendono qui riportate integralmente.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
	NO			
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la	SI	

Comune di VALBREMBO
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Revisione 2021 ai sensi dell'art. 5 LR n. 31/2014
 PIANO DELLE REGOLE
 Norme Tecniche v4 - gennaio 2024

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
permeabilità*		superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).		
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 -Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 – Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 – Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Comune di VALBREMBO
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Revisione 2021 ai sensi dell'art. 5 LR n. 31/2014
 PIANO DELLE REGOLE
 Norme Tecniche v4 - gennaio 2024

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.		
16 – Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria - complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 – Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea 	NO	

Comune di VALBREMBO
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Revisione 2021 ai sensi dell'art. 5 LR n. 31/2014
 PIANO DELLE REGOLE
 Norme Tecniche v4 - gennaio 2024

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.		
28 – Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Comune di VALBREMBO
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Revisione 2021 ai sensi dell'art. 5 LR n. 31/2014
 PIANO DELLE REGOLE
 Norme Tecniche v4 - gennaio 2024

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, così come definita dalla Voce n. 26 del presente articolo	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

Sono, inoltre, definiti i seguenti termini utilizzati nelle presenti Norme Tecniche.

Termine	Definizione
Ambito normativo	Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
Aree di pertinenza delle costruzioni	Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, così come determinati al successivo art. 18. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime
Comparto	Parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.
Edifici esistenti	Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.
Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo	Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

Termine	Definizione
Intervento edilizio	Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.
Parcheggio privato	Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.
Parcheggio pubblico	Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.
Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati	Si considerano aree libere per l'edificazione quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.d.R., né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
Piani attuativi	Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina prevista dalla normativa vigente.
Pmax	Pendenza massima del tetto. Percentuale di inclinazione del tetto rispetto alla orizzontale.
Superficie abitativa media o Indice di conversione in mc.	Per i soli ambiti residenziali e per le abitazioni rurali poste negli ambiti agricoli la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc./mq.) all'indice Superficie abitativa (mq./mq.) si effettua assumendo un rapporto pari ad 1/3
Costruzioni accessorie:	<p>Per fabbricato accessorio si intende un manufatto non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), del quale completa ed integra le funzioni e dal quale può essere o meno materialmente congiunto.</p> <p>Tali fabbricati non potranno essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente".</p> <p>Nelle aree con destinazione residenziale non sono ammesse costruzioni di baracche o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere che dovranno essere rimosse alla fine lavori. E' consentita la costruzione di tettoie ad uso ricovero di autovetture così come previsto nelle definizioni per</p> <p>il calcolo della superficie coperta (SCOP) e del rapporto massimo di copertura (IC).</p> <p>Solo per le zone residenziali, sono invece ammesse le costruzioni ornamentali e quelle funzionali al godimento degli spazi esterni e dei giardini recintati (gazebo, pergolati, ecc...) a condizione che esse non superino i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mq. 16,00 per gazebo con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 15,00 per pergolati, con altezza massima utile interna di 2,50 • mq. 10 per depositi attrezzi, con altezza massima utile interna di 2,50 <p>se realizzati entro i limiti indicati tali manufatti non debbono rispettare gli indici di zona potranno essere posizionati ad una distanza dai confini di 1.50 metri.</p> <p>Le costruzioni ornamentali che superano i limiti indicati dovranno rispettare gli indici di zona urbanistica ove hanno sede.</p> <p>Sono fatti salvi gli edifici accessori esistenti, aventi un'altezza massima</p>

Termine	Definizione
	superiore, nel caso in cui gli stessi fossero stati autorizzati sulla base di norme vigenti al momento della loro edificazione.

Art. 3 - Modalità di intervento.

Gli interventi sono quelli ammessi e specificati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia e specificati nel DGR 695/2018 Allegato C

Art. 4 - Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua mediante le procedure previste delle leggi vigenti quali:

- permesso di costruire (PC);
- segnalazione certificata inizio attività (SCIA);
- comunicazione inizio lavori asseverata (CILA);
- comunicazione inizio lavori (CIL);
- piani attuativi (PA);
- delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni categoria di intervento.

Ove non definite dal PdR le porzioni di territorio assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano.

Art. 5 - Piani Attuativi.

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della l.r. n. 12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della l.r. n.12/2005

L'approvazione dei PA comporta la stipula di una convenzione di cui all'art. 46 della l.r. n. 12/2005; in particolare la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano stesso. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione potrà prevedere la monetizzazione delle aree mancanti.

Art. 6 – Classificazione degli Ambiti normativi.

Gli Ambiti normativi definiscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.

Essi sono così denominati:

- Ambito residenziale di antica formazione (art. 23)
- Ambito residenziale consolidato (art. 24)
- Ambito residenziale con P.A. vigente (art. 25)
- Ambito di recupero ambientale (art. 26)
- Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato (art. 35)
- Ambito per attrezzature sovracomunali di tipo aeroportuali (art.36)
- Ambiti ad indirizzo agricolo generico (art. 37)
- Ambiti boschivi vincolati (art. 38)
- Ambiti compresi nel P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo (art. 39)
- Ambiti con funzione di salvaguardia e di rispetto ambientale (art.40)
- Ambiti per servizi (Piano dei Servizi) (art. 41 e successivi)

Art. 7 - Convenzioni Urbanistiche.

Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica, così come previsto dall'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 3, della l.r. n. 12/2005.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 4, della l.r. n. 12/2005.

Le aree per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, devono essere cedute gratuitamente al comune all'atto della stipula della convenzione urbanistica.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree che il P.d.S. destina a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978.

Art. 9 – Destinazioni d'uso, modifica e disciplina.

Ai sensi del DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, art. 23ter, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale e turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Le destinazioni d'uso sono definite dal Capo VI – artt. 51, 51 bis, 52, 53 e 54 della LR 12/2005, e per classi

di attività individuate come segue.

1. **Residenza:** spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
2. **Attività turistico ricettive:** alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc). Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
3. **Attività produttive:**
 1. attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
 2. depositi al coperto o all'aperto.
 3. deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
 4. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
 5. attività di logistica e di autotrasporto.Sono ammesse, entro un limite del 30% della SL, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende.
Le attività produttive non sono compatibili con la residenza fatto salvo per gli alloggi per custodi o proprietari in misura non superiore a mq. 120 di SL
4. **Attività direzionali**
 1. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative-tecniche, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
Le attività direzionali sono compatibili con la residenza e le attività produttive ma nei limiti previsti al precedente punto 3.
5. **Attività commerciali**
 1. esercizi di vicinato fino a 150 mq. di superficie di vendita (esercizio di vicinato);
 2. media struttura di vendita, con una superficie di vendita compresa tra 151 e 1.500 mq.;
 3. grande struttura di vendita, con una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;
 4. attività per la ristorazione e pubblici esercizi.Le attività commerciali-direzionali sono compatibili con la residenza e le attività produttive ma nei limiti previsti al precedente punto 3.
6. **Attività pubbliche o di interesse pubblico:**
 1. istruzione;
 2. servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, oratori, biblioteche, musei, teatri, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;
 3. verde pubblico per parco, gioco e sport;
 4. parcheggi.Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS).
Le presenti attività sono compatibili con la residenza.
7. **Attività agricole:** attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della l.r. 12/05 e della l.r. 31/2008.
Le attività agricole e le residenze agricole non sono compatibili con tutte le attività descritte ai punti 1, 2, 3, 4 e 5. Sono ammesse le attività di agriturismo ai sensi dell'art. 151 della l.r. 31/2008 così come modificato dalla l.r. 11/2019.

Il P.d.R. definisce, per ogni normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.

Ogni modifica d'uso è regolata dal Capo VI della l.r. 12/2005

Art. 10 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia.

L'attività edilizia è regolata dalle norme statali e regionali vigenti in materia e specificatamente elencate nell'Allegato C del DGR 695/2018.

CAPITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Art. 11 – Prescrizioni.

Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di variante secondo le procedure delle leggi vigenti:

- l'individuazione degli ambiti normativi;
- le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente PdR.

Il PdR individua le zone di recupero ex art. 27, legge 457/78 all'interno degli ambiti normativi senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti. Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».

L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate ai successivi art. 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.

Art. 12 - Aree di pertinenza.

Sono le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.d.R. che sono computate per la verifica degli indici di fabbricabilità territoriale, zonale e fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate. Così come definite all'art. 2 punto 34 delle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate su di essa hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.d.R. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse, ma contigue, da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. Di tale vincolo sarà stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo.

Alle costruzioni esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento urbanistico preventivo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità previsti dal P.d.R..

Le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono vincolate ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del P.d.R..

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano ineditati anche in caso di frazionamento successivo.

Art. 13 - Distanza dalle strade.

E' la distanza minima che deve intercorrere tra il fronte dell'edificio ed il ciglio stradale su cui prospetta. Le modalità di misurazione sono quelle stabilite all'art. 15 (paragrafo Distacco stradale). In generale la distanza dal ciglio stradale deve essere tale che l'altezza dell'edificio non risulti superiore alla larghezza della strada su cui prospetta sommata alla distanza stessa.

La definizione e la classificazione delle strade è attuata dal Comune in relazione all'art. 2 del Codice della Strada.

All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del Codice della Strada, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, per le strade di tipo C, D, E ed F, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:

- 5 m per strade con larghezza fino a m. 7,00;
- 7,50 m per strade con larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- 10 m per strade con larghezza superiore a m. 15,00.

Dove esistano o siano previsti parcheggi laterali alle strade, le predette distanze si intendono ancora definite al ciglio stradale, purché gli edifici abbiano distanza minima dal limite del parcheggio (esistente o previsto) di m. 5,00.

Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, per le aree edificabili, le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti infrastrutture viabilistiche, la distanza degli edifici dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a:

- 10 m per le strade di tipo C;
- come al paragrafo precedente per le strade di tipo D, E ed F.

Fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada, nelle zone non edificabili, compresi gli ambiti agricoli, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali (così come definite dalla normativa vigente), per le quali il limite è pari a 10 m.

Art. 14 - Tipologia e distacchi per le infrastrutture e tracciati infrastrutturali.

I tracciati e le tipologie delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.d.R..

La specifica delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella planimetria del P.d.R. hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato (che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici), e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.

Le fasce di rispetto laterali alle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse a titolo precario, solo costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e per la manutenzione ordinaria dei veicoli.

Le fasce di rispetto stradale comprese in P.A. possono accogliere le destinazioni superficiali di uso pubblico indicate dal P.d.R. oppure riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria purchè ne sia garantita la funzionalità.

Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco. All'esterno degli insediamenti previsti dal P.d.R.. tale distanza non può comunque essere inferiore a 3,50 m dalla mezzaria della strada.

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinati alla viabilità stradale (aree per sedi stradali) derivanti anche da scelte programmatiche sovracomunali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.

Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzii in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale e comunque delle infrastrutture a raso, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

Art. 15 - Fasce di rispetto e vincoli

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.

Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.

All'interno delle linee di arretramento e delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo; è comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi.

La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.

Delimitazione del centro edificato ai sensi dell'art. 4 e 5 del d.P.R. n. 495/1992 a cui si rimanda per la specifica applicazione normativa.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata previsti dal P.d.R.. le fasce di rispetto possono essere sistemate a verde e/o parcheggi pubblici e le relative opere di urbanizzazione possono partecipare al soddisfacimento degli standards minimi previsti. Essa è pertanto da considerare economicamente solidale con la zona di edificazione dell'operazione urbanistica.

Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di 10 m da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale. Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprassuolo che in sottosuolo. Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto. Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11 dicembre 1933 n. 1775 sono sottoposti alle procedure della legge 431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR.

Gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (cd Codice Urbani) di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii e quelli individuati sulla tavola D3.3 sono sottoposti alla predetta legislazione ed ogni intervento su essi dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici.

Art. 16 - Percorsi pedonali.

Il P.d.R.. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o dei diversi servizi pubblici. Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Altri percorsi pedonali potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravvede l'opportunità.

Nelle zone agricole e quelle vincolate le strade poderali, consorziali e vicinali esistenti alla data di adozione del presente PGT devono essere mantenuti in modo da garantire la loro identificazione morfologica ed il loro utilizzo pubblico.

Sono inalienabili i tracciati previsti nella tav. B2.4 (Carta del Paesaggio) in quanto elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo e struttura portante del reticolo urbano che si è sviluppato lungo le direttrici di essi.

Art. 17 - Edifici da demolire.

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

1. ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro di un'area soggetta a piano attuativo;
2. destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.d.R. destina a spazi pubblici; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di sottoscrivere un atto unilaterale di non indennizzabilità delle opere eseguite.

Art. 18 - Insedimenti in contrasto con le destinazioni d'uso degli ambiti.

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni d'uso dei relativi ambiti su cui insistono sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella dell'ambito previsto dal P.d.R..

Art. 19 - Utilizzo dei Sottotetti.

Negli ambiti residenziali è sempre consentito l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., purché presentino caratteristiche di abitabilità congruenti con quelle previste dalla l.r. n. 12/2005.

Per tale utilizzo sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o sopralzi, qualora l'altezza del fabbricato sia inferiore a quella massima prevista per la zona di appartenenza. Sono comunque esclusi i sopralzi negli ambiti residenziali di antica formazione.

Art. 20 - Autorimesse e spazi di parcheggio.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq. per ogni 3,3 mq. di SL. I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'oggetto di intervento,

possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente. Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni riportate all'art. 2 delle presenti norme.

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura fissata dall'art. 66 della l.r. n. 12/2005 e così stabilita:

- 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 un box o posto auto per ogni unità immobiliare;
- 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.

Per il calcolo delle aree a parcheggio di pertinenza degli edifici produttivi, il volume di riferimento si intende uguale alla superficie lorda di pavimento totale per un'altezza teorica di 3 m.

Art. 21 - Norme di tutela ambientale.

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

Modifiche dell'assetto del suolo

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Recinzioni

Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a 2 m con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrata.

E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

Tutela delle alberature e del verde in genere

Nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, negli Ambiti di antica formazione e negli Ambiti a ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente.

E' richiesta l'Autorizzazione ambientale per il taglio delle piante (o parere della Guardia Forestale)

I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

In tutti gli Ambiti normativi all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata.

La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustive in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.

Riduzione della impermeabilizzazione

I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Le aree libere di pertinenza di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale e le aree libere di pertinenza ad edifici a destinazione residenziale interessate da manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili, devono essere permeabili per il 30% della loro estensione.

Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.

CAPITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I

AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 22 - Ambiti residenziali.

Negli ambiti residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi .

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

- i centri commerciali con superficie superiore a 400 mq.;
- i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste;
- magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o seminterrati;
- attività produttive;
- laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica residenziale, potranno essere:

- recintate per salvaguardare il diritto di proprietà;
- destinate a giardino con piantumazioni;
- pavimentate nei limiti del rispetto della percentuale drenaggio;
- sarà consentita la formazione di piscine private ad uso personale salvo quanto previsto dalla legge 122/89.

Le tavole di P.d.R. stabiliscono gli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Art. 23 - Ambito residenziale di antica formazione (tav. D3C – scala 1/1000).

L'ambito residenziale di antica formazione, individuato nelle tavole D.3.3 (in scala 1/1000) e D.3.1 (in scala 1/2000) del P.d.R. comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nell'ambito residenziale di antica formazione ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici atti a garantire una lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il P.d.R., attraverso le SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI COMPRESI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE, allegato D.4 (ex allegato C.3.a del PGT approvato dal Consiglio Comunale n. 30 del 1/10/2012) classifica e determina, 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. Le

Schede Norma definiscono per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al Grado attribuito a ciascuno di essi.

- Edifici Grado 1
 - restauro

- Edifici Grado 2
 - ▪ parti esterne:restauro
 - ▪ parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

- Edifici Grado 3
 - ▪ parti esterne:risanamento conservativo
 - ▪ parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

- Edifici Grado 4
 - ▪ parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo
 - ▪ parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
 - ▪ parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Nel caso le scheda normative riferite ai singoli edifici compresi nei nuclei di antica formazione ed allegate al presente PdR prescrivano modalità di progettazione estese anche a unità vicine o comunque a più proprietà, è facoltà della Commissione per il paesaggio di ammettere anche interventi singoli non coordinati qualora sia riconoscibile che questi non pregiudichino dal punto di vista progettuale l'obiettivo del coordinamento stesso.

Negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

Per gli edifici del Grado 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici dei Gradi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici del Grado 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione,

scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive, a meno di differente valutazione della commissione per il paesaggio:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- Tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
- Serramenti e oscuramenti in legno.
- Posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture
- preesistenti storicamente consolidate.
- I prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei Gradi 2, 3, 4 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. Negli edifici del gruppo 1, l'uso ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni è consentito solo senza soprizzo né modifica delle falde. La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare.

Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni salvo eventuali deroghe a cura dell'organo preposto alla verifica della suddetta circolare.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico- ambientale.

MODIFICAZIONI DELLE AREE

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei Gradi 1 e 2, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.

Nelle aree di pertinenza dei gruppi di edifici 3, 4 ivi comprese le aree a verde privato sono ammessi in

sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Nel caso di attività di cui all'art. 29 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è residenziale, ricettiva, terziaria e per servizi.

Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale. Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, ricettive, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.. Le attività terziarie non commerciali e ricettive sono ammesse anche ai piani superiori al primo. Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Per le attività non conformi ma già insediate alla data di adozione del PdR, , sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

MODALITÀ ATTUATIVE

Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:

- E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi negli edifici dei Gradi 1,2,3,4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.
- E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Gli ambiti di antica formazione sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Art. 24 - Ambito residenziale consolidato

Comprende le parti del territorio comunale edificate per le quali si prevede il consolidamento allo stato di fatto.

In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati e/o l'ampliamento, ed il soprizzo e la sostituzione, previa demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri.

IF = 1,80 mc./mq.

IC = 40%

AU = 9,50 m

Distanza dai confini = 5,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21

Distanza dagli edifici = 10,00 m salvo quanto prescritto all'art. 21

Distanza dalle strade = art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 salvo allineamento preesistente e/o prescrizione di P.d.R..

Sulle aree definite libere ai sensi dell'art. 2 è consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dal presente articolo.

Gli edifici esistenti nel predetto ambito destinati ad attività industriali ed artigianali produttive le cui attività verranno trasferite, possono essere ristrutturati con variazione della destinazione d'uso a residenza.

Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 30 lettera (a)

Gli Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi sono classificati in zona "B" di cui al d.m. 1444/1968.

Art. 25 - Ambito di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso.

Tali ambiti sono individuati nella planimetria di P.d.R. da contrassegno di zona e riguardano operazioni urbanistiche già in corso. Le modalità di intervento sono già stabilite dalle singole convenzioni le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.d.R..

Scaduta la convenzione e dopo il collaudo positivo delle eventuali opere previsti da realizzarsi a cura dei lottizzanti, gli eventuali lotti rimasti ineditati saranno sottoposti alla normativa degli Ambiti residenziali consolidati residenziale con un volume edificabile uguale a quello assegnato dal P.A. convenzionato e collaudato.

Relativamente al P.A. di via Italia – Corso Europa Unita (identificato nella tavola D3.1 del Piano delle Regole con il simbolo (*)) si prende atto che le opere di urbanizzazione e la cessione delle aree a standard (Parcheggio di Corso Europa Unita) sono già state realizzate e cedute; oltre al versamento degli oneri allora determinati. Si prende atto, inoltre, che l'edificazione e la trasformazione degli edifici esistenti non è stata ancora effettuata per cause non imputabili al Comune di Valbrembo, ma che hanno di fatto impedito la completa attuazione del piano. Il PdR conferma la potenzialità edificatoria dell'area e prescrive che prima del rilascio delle previste autorizzazioni debba essere presentato un nuovo planning per la redistribuzione e la destinazione d'uso dei lotti funzionali, sempre nei limiti urbanistici e di destinazione previsti dalla convenzione. L'eventuale scostamento da tali indici comporterà un eventuale conguaglio degli oneri da versare al Comune. Il Planning sarà approvato dalla Giunta Comunale e comporterà la stesura di una nuova convenzione urbanistica che dovrà essere sottoscritta da entrambi le parti contraenti. La mancata presentazione del Planning e della nuova convenzione entro 48 mesi dalla entrata in vigore della presente Revisione del PGT, comporta la decadenza del Piano e di ogni diritto all'edificazione ed esonera il Comune dalla restituzione di ogni onere già versato o realizzato.

Nell'ambito è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato così come definiti all'art. 30 lettera (a)

Gli Ambiti di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso, vigente o convenzionato sono classificati in zona "C" di cui al d.m. 1444/1968.

Art. 26 – Ambiti di recupero ambientale.

Il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto dal Documento di Piano, individua un'area oggetto di recupero, precedentemente utilizzata come deposito di materiale inquinante ed attualmente in disuso, soggetta a edificazione convenzionata e concertata con l'Amministrazione Comunale. Nel caso venga previsto un insediamento di tipo commerciale esso dovrà essere conforme a quanto prescritto nel successivo art. 30 lettera (c).

CAPO II

AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE , DIREZIONALI, COMMERCIALE E RICETTIVE

Art. 27 - Norme generali.

Tali insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito, commerciale e direzionale con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo direzionale o commerciale, salvo quanto prescritto nella specifica norma d'ambito.

Al di fuori degli Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale e artigianale.

Negli Ambiti per le attività economiche produttive direzionali, commerciale e ricettive del P.d.R. le fasce di rispetto stradali e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti. E' consentito la formazione di parcheggi purché adeguatamente integrati con gli spazi verdi.

Art. 28 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche produttive.

Gli impianti industriali e artigianali costruiti e funzionanti fuori dalla zona produttiva di P.d.R. alla data di approvazione del P.d.R. stesso devono essere gradualmente trasferiti in Ambiti per le attività economiche produttive e terziarie/commerciale/ricettive del P.d.R. nei tempi e secondo le modalità che saranno a tal fine stabilite dai programmi dell'Amministrazione Comunale.

Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Responsabile del Settore Territorio può concedere una maggior altezza, esclusivamente per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

E' vietato insediare attività ad alto rischio e pericolo per l'uso di sostanze chimiche di prodotti e materiali. E' inoltre vietato l'insediamento di industrie di Prima Classe di cui al d.m. 5 settembre 1994.

Nei nuovi insediamenti di carattere produttivo, di deposito o ad essi assimilabili, ricompresi all'interno di Piani Attuativi, la superficie minima da destinare ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non può essere inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo è consentito l'insediamento di attività commerciali nel limite del 30% della SL complessiva dell'intero intervento ammissibile. La SL destinata a commercio non può essere inferiore a 50 mq. e superiore a 1.500 mq. .

Sono comunque escluse da quanto previsto dal precedente comma, le attività di discoteca, di bar e quelle ad esse assimilabili.

Gli spazi destinati alla attività commerciale devono essere chiaramente individuati e separati dalle altre attività.

Art. 29 - Destinazione d'uso e modalità di intervento per le attività economiche direzionali, commerciale e ricettive.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e ricettiva, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio non può essere inferiore al 100% dell'intera superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

Le attività commerciali, direzionale e ricettiva dovranno disporre di aree a parcheggio individuate in sede propria, con esclusione delle aree di manovra non pertinenti in modo esclusivo al parcheggio, nella misura minima del 100% della SL delle stesse attività. Le aree a parcheggio, così individuate, sono in aggiunta a quelle previste all'interno di P.A. convenzionato quali aree a standard.

Le aree da destinare a parcheggio per l'attività commerciale, direzionale e ricettiva non potranno essere monetizzate.

Nel caso di modifica d'uso degli immobili posti in ambiti produttivi, anche in assenza di opere edilizie, al momento del rilascio della permesso di costruire o titolo equipollente dovrà essere corrisposto da parte del richiedente, l'eventuale conguaglio sulle somme relative al contributo di costruzione.

Ai sensi del DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, art. 23ter, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purchè tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale
- a bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Art. 30 - Insediamento d'attività commerciali

In ricezione degli indirizzi regionali in materia commerciale le presenti disposizioni si applicano a ogni edificio o area in Ambiti per i quali non sia stata espressamente esclusa la destinazione d'uso commerciale significando

come, in assenza di più specifiche prescrizioni, viene ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato o altre forme di vendita nei limiti dimensionali di mq. 150.

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

- (a) esercizi di vicinato: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 150,00;
- (b) medie strutture di vendita / medi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq. 151,00 e mq. 600,00;
- (c) medie strutture di vendita / medi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1.500;
- (d) grande struttura di vendita: esercizi, alimentari – non alimentari, per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 1.500; in particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS) quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT) quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000; circa tale ultima tipologia d'insediamento commerciale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al contestuale esperimento di procedura di

- programmazione negoziata, così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.
- (e) struttura di vendita organizzata in forma unitaria: media o grande struttura di vendita in cui due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.

Art. 31 - Compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale

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

- a) per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovuti e da reperire in loco sono determinati secondo l'art. 44 delle presenti norme;
- b) l'insediamento o ampliamento di esercizi commerciali, in qualunque forma effettuato, obbliga a costituire o integrare la dotazione di servizi.

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

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

Art. 32 - Situazioni esistenti in difformità

La presenza di attività commerciali, preesistenti e non rispondenti alle presenti Disposizioni, è consentita fino alla relativa cessazione ammettendosi, in ogni caso:

1. l'esercizio del diritto di sub-ingresso;
2. ampliare le preesistenti attività commerciali è ammesso fino a non oltre il 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale assegnato alle diverse tipologie di esercizi attivabili nei diversi Ambiti urbanistici di riferimento;
3. per la superficie ampliata dev'essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento in luogo della dotazione di servizi dovuti.

Art. 33 - Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita

In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle regole – con esclusivo riferimento agli Ambiti

urbanistici dove non sia espressamente escluso l'insediamento di medie strutture di vendita – sono prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di vendita:

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

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

Laddove le Disposizioni relative ai singoli Ambiti urbanistici del Piano di governo del territorio non escludano o non stabiliscano espressamente l'ammissibilità di medie strutture di vendita di livello 1 e 2, deve intendersi consentita la realizzazione dell'intervento secondo la tipologia distributiva della media struttura di vendita organizzata in forma unitaria ex lett. (e) del precedente art. 30.

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

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

Sezione I – Compatibilità commerciale: (solo in assenza di specifica programmazione di settore di cui al precedente art. 31)

L'elaborato dovrà:

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

In particolare, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti, addetti e superficie di vendita, sia $\leq 1,5$ (Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti, occupati in unità locali, in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.); nel caso in cui venga riscontrato un livello d'attrazione sovracomunale

dell'istanza, il Comune rende partecipi i Comuni contermini dei suoi contenuti ed effetti, anche al fine d'acquisire gli eventuali pareri di competenza di tali soggetti.

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

L'elaborato dovrà:

1. descrivere i caratteri progettuali dell'insediamento;
2. contenere tutte le informazioni concernenti l'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
3. individuare il rapporto del nuovo esercizio commerciale con i caratteri naturali, paesaggistici e ambientali dell'ambito d'intervento, anche riferendosi ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, e recando altresì l'indicazione della sussistenza d'eventuali vincoli gravanti sull'area, insieme alla contestuale rappresentazione delle eventuali misure di mitigazione proposte;
4. dimostrare la sussistenza delle condizioni d'accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità della dotazione di parcheggi (esistenti e in progetto) e con la descrizione dell'assetto infrastrutturale, presente al contorno dell'ambito di intervento, e dei suoi rapporti col sistema logistico;
5. rappresentare le relazioni tra l'ambito d'intervento e le dotazioni di spazi e servizi pubblici comunali, evidenziandone il livello d'integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto);
6. contenere altresì:
 - (a) stralcio dello strumento urbanistico vigente in rapp. 1/2.000;
 - (b) rilievo planimetrico e altimetrico dell'uso del suolo e della consistenza dello stato di fatto, in rapp. 1/500 o rapporti superiori se opportuni;
 - (c) estratto catastale ed elenco delle proprietà, in rapp. 1/2.000;
 - (d) rappresentazioni planivolumetriche, sezioni, prospetti, viste assonometriche di progetto, comprensive delle prescrizioni architettoniche d'insieme e di dettaglio riguardo all'organizzazione della pubblica viabilità, dei servizi e attrezzature collettive, degli impianti tecnici di rete, oltre agli elaborati in scala appropriata dove sia rappresentato il tipo di recinzione proposta e siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa, il tutto nel rapporto più appropriato da 1/500 a 1/20;
 - (e) elaborati grafici atti a dimostrare l'efficacia delle soluzioni d'accesso e uscita dall'insediamento senza compromettere la fluidità del traffico, ivi compreso il progetto dei più opportuni raccordi alla viabilità esistente, localizzati nell'area d'intervento, e studio dei flussi di traffico;
 - (f) approfondimenti analitici, elaborati cartografici, norme tecniche geo-ambientali, sulla base delle prescrizioni vigenti in materia.

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

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

Art. 34 - Dimostrazione di compatibilità urbanistica e ambientale per i locali destinati a pubblico esercizio

I locali da destinare a pubblici esercizi devono rispondere ai requisiti urbanistici generali di cui alle presenti Disposizioni; la programmazione di settore cui al precedente art. 33 può disporre standard qualitativi aggiuntivi riguardo alla dotazione dei parcheggi.

Art. 35 - Ambito delle attività economiche di tipo produttivo consolidato

Negli Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e/o artigianale previste dall'art. 10, punto 3, e quelle previste dall'articolo 31, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

IC = 60%

IF = 1 mq./mq.

AU = 12,00 m.

Distanza dai confini = 1/2 dell'Hmax con un minimo di 5,00 m.

Distanza dalle strade = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R..

Distanza dagli edifici = AU con un minimo di 10,00 m.

Parcheggio = art. 2 l. 122/1989.

Superficie lorda destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della SL destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 mq. ed un massimo di 300 mq.; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata.

Lotto minimo edificabile = 400 mq..

Gli Ambiti delle attività economiche di tipo produttivo consolidato sono classificati in zona "D" di cui al d.m. 1444/1968.

Art. 36 - Ambito per attrezzature sovracomunali di tipo aeroportuali

L'ambito già utilizzato come struttura aeroportuale denominata "Volo a Vela" ubicato lungo la Via Ghiaie è confermato nella sua importante funzione strategica territoriale.

E' individuata al suo interno una zona destinata all'adeguamento e potenziamento delle strutture ed attrezzature, che interessa una superficie territoriale di intervento massima pari a mq. 63.000.

Le modalità di intervento saranno concordate fra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore, fermo restando che resta ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di chiedere la preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato.

E' sempre richiesta, comunque, la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico d'insieme. L'intervento dovrà in ogni caso essere preventivamente verificato, a cura del Soggetto Attuatore, dall'Autorità preposta al controllo delle fasce individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

A tal proposito, il progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio idraulico.

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori dei vincoli aeroportuali ENAV esistenti, in particolare ad una distanza maggiore di m 30 dall'interasse della corsia asfaltata di servizio attualmente già esistente e quindi ad una distanza ancora maggiore dalla pista di decollo/atterraggio velivoli.

Gli interventi ammessi concernono:

- formazione di piazzali di stoccaggio merci ed attrezzature;
- realizzazione di nuovi hangar per rimessaggio veicoli e velivoli, nonché per interventi manutentivi; - realizzazione di palazzine uffici;
- realizzazione di spazi ricettivi e per la ristorazione.

Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli

interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

CAPO III AMBITI DESTINATI AD USI AGRICOLI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 37 - Ambiti ad indirizzo agricolo e agricolo boschivo.

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura.

In tali ambiti sono consentite:

1. abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
2. stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
3. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
4. costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura.

Le nuove costruzioni di cui al punto 2. devono essere realizzate alla distanza di almeno 200 metri dagli ambiti residenziali e produttivi previsti dal PdR.

Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a 700 m.

Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.

Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc ..

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:

per le opere di tipo 1.:

- o IF = 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orticola e f1orticola specializzata.
- o IF = 0,01 mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;
- o IF = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.
- o AU = 5,70 m
- o Distanza dai confini = 10,00 m

Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici.

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di 6,50 m. Per i silos si potrà raggiungere un'altezza superiore se giustificata da documentazione tecnica comprovante la necessità dell'installazione di impianti più conformanti, ma comunque essa non potrà essere superiore a ml. 10,00;

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in 10,00 m.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 20% una

tantum della Slp esistente). E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare ed integrativa del reddito familiare con i seguenti limiti volumetrici, in funzione dell'estensione del terreno sul quale vengono edificati:

- da 1.000 mq. e fino a 3.000 mq. di superficie fondiaria: 10 mq., con un'altezza massima interna (misurata nel punto più alto) pari a 2,50 m;
- oltre i 3.000 mq. di superficie fondiaria: 20 mq., con un'altezza massima interna (misurata nel punto più alto) pari a 2,50 m.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

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

E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.

Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi

Sono ammesse recinzioni funzionali agli edifici esistenti con le seguenti prescrizioni:

Fabbricati rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di 10,00 m. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di m. 1,50. Tali limitazioni non si applicano nel caso in cui sia dimostrata una evidente e motivata esigenza di sicurezza che giustifichi l'adozione di una tipologia di recinzione differente con le seguenti caratteristiche:

- altezza massima misurata al piede della fondazione, m. 2,00.
- nessuna parte cieca dovrà affiorare oltre la fondazione
- la parte affiorante il terreno dovrà essere a giorno in legno

Fabbricati non rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di 200,00 m. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di 1,50 m.

Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree contornate da segno grafico uniforme e definite nelle Tav. C3 a, C3b e C3c come "Ambito Agricolo – Boschivo" è vietato ogni intervento di trasformazione edilizio e/o urbanistico del territorio. E' ammessa la coltura del bosco con l'obbligo della sostituzione dell'impianto arboreo con essenze del medesimo tipo o comunque autoctone.

Art. 38 - Ambiti boschivo vincolato (PIF – l.r. 27/2004).

Gli ambiti boschivi sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono corona ambientale e paesaggistica agli impianti urbanizzati e agricoli da assoggettare a particolare tutela.

In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e silvo-pastorale, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.

1. Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.
Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.
Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti. I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone.
2. Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni.
Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.
3. I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali taglia acqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.
4. E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).
5. I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale.
Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).
Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

Art. 39 - Ambiti compresi nel PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

Ambito inserito all'interno del perimetro delimitante, il Parco Regionale "Dei Colli di Bergamo" (Parco sovracomunale ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431, ed approvato con d.g.r. n. 7/2869 del 22 dicembre 2000), ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco.

Per detto ambito si applica la disciplina dettata dal vigente PTC del Parco dei Colli di Bergamo. Quanto sopra prevale su ogni norma del presente P.d.R. del P.G.T. ad eccezione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici di secondo grado (Piani attuativi, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, SUAP, ecc...) approvati precedentemente all'adozione del P.G.T.

Classificazione dell'Ambito compreso nel Parco dei Colli di Bergamo.

L'Ambito compreso nel Parco dei Colli di Bergamo è classificato come verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi.

Art. 40 - Ambito con funzione di salvaguardia e di rispetto ambientale

Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti (d.l. 22/97 e d.g.r. n. 17252/96).

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del P.d.R..

Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

Nelle aree individuate dal piano cave è ammesso il deposito temporaneo di materiale di recupero da demolizione o proveniente da lavorazioni edilizie e la sua trasformazione, mediante frantumazione, in materiale arido idoneo per i medesimi usi del materiale di cava.

CAPO IV AMBITI D'USO PREVALENTEMENTE PER SERVIZI

ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 41 - Piano dei Servizi.

Al fine di provvedere ad una ordinata attuazione del Piano per tempi e fasi e consentire il necessario coordinamento temporale e tecnico degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per poter disporre di elementi atti alla stima preventiva dei relativi investimenti e ad un pertinente riparto tra i competenti Enti Pubblici e privati, oltreché per fornire un chiaro e preventivo indirizzo sul progressivo sviluppo delle reti infrastrutturali e sulle attrezzature ed impianti pubblici e per permettere, infine, una coerente verifica con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune, l'amministrazione Comunale predispone il Piano dei Servizi del P.G.T. secondo le modalità, i contenuti e le finalità di cui all'art. 9 della l.r. 12/2005

Art. 42 - Contenuti del Piano dei Servizi.

Il piano dei servizi deve documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e precisa le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.d.R., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.

Art. 43 - Elaborati del Piano dei Servizi.

Gli elaborati a corredo del Piano dei Servizi sono:

- Relazione descrittiva in merito ai contenuti conoscitivi e normativi; Determinazione del numero di utenti dei servizi; Programmazione economica, operatività e flessibilità.
- Cartografia delle previsioni del P.d.S.
- Relativamente al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (PUGS) già approvato si fa riferimento alla allegata cartografia

Art. 44 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche, il P.d.R. per mezzo del Piano dei Servizi garantisce le minime quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale per ogni abitante teorico insediabile, così come previsto dall'art. 9 comma 3 della l.r. 12/2005. Ai fini del calcolo degli abitanti teorici insediabili, nel presente piano si assume quale parametro 150 mc. per ogni abitante teorico per quanto concerne gli ambiti residenziali.

Tali spazi trovano collocazione e ubicazione già definita nel contesto del Piano dei Servizi.

Nei comparti assoggettati all'obbligo di piano attuativo le indicazioni grafiche relative aree per servizi, ai tracciati viabilistici, ed alle superfici di accorpamento volumetrico, rivestono valore indicativo. Potranno infatti

trovare una diversa collocazione in funzione del progetto definitivo del piano attuativo stesso senza però diminuire la quantità di aree per servizi previsti dal P.d.S.

Il Piano dei Servizi, fissa:

- a) per gli ambiti a destinazione residenziale la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da reperire all'interno di ogni Piano Attuativo è pari a 18 mq. per ogni abitante teorico, di cui almeno 6 mq. destinati a parcheggio;
- b) per gli ambiti a destinazione produttiva a carattere industriale, artigianale, turistica, commerciale e direzionale da attuarsi a mezzo di piano attuativo la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è pari al 10% della SL ammissibile, di cui almeno il 7% destinati a parcheggio.
- c) per gli ambiti a destinazione ricettiva, commerciale e direzionale da attuarsi a mezzo di piano attuativo la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è pari al 100% della SL ammissibile, di cui almeno il 50% destinati a parcheggio.

La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nei singoli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare diminuzione né in termini assoluti né in termini unitari della dotazione dello standard previsto dal Piano dei Servizi.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree che il P.d.S. destina a parcheggio ed è conseguentemente inderogabile l'obbligo di provvedere alla loro realizzazione, ad esclusione degli interventi da eseguirsi su aree già parzialmente edificate o nell'ambito di zone assoggettate alla disciplina dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978.

Art. 45 - Convenzione con Enti e/o privati per la realizzazione e/o gestione dei servizi.

L'Amministrazione Comunale, con propri atti deliberativi può prevedere la concessione, il convenzionamento, o l'accreditamento nei confronti di soggetti privati, affinché questi ultimi possano realizzare e/o gestire strutture volte all'erogazione di servizi pubblici o di pubblico interesse. A titolo puramente esemplificativo si indicano alcune tipologie di strutture o servizi che possono rientrare nella disciplina del presente articolo: attività scolastiche, attività sportive, attività assistenziali terapeutiche o sanitarie, attività culturali, ecc...

Art. 46 - Ambiti per i servizi

Il P.d.R. individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art. 11, recependo le previsioni del Piano dei Servizi.

Ai fini del rispetto degli standard previsti dal d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 sono computabili come aree a servizi ed attrezzature di fruizione collettiva le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Le aree per servizi di cui all'art. 11, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no-profit (ONLUS di cui al d.lgs. 4 dicembre 1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento

all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della l.r. n.12/2005.

Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono aree per servizi e attrezzature di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'Ambito di antica formazione. Nel caso di servizi pubblici o di uso pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti.

Gli interventi relativi agli edifici recenti sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Per i servizi definiti dall'art. 3 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, si applicano l'indice fondiario 0,2 mq./mq. per le attrezzature afferenti il verde per lo sport e l'indice fondiario di 0,6 mq./mq. per le rimanenti attrezzature nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq./mq. per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione.

I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati, nel caso di servizi privati.

L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

Per i servizi esistenti ex art. 3 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente una tantum, non superiori al 20% della SL esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

In tutti gli Ambiti per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici.

Negli Ambiti di antica formazione la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.

Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal presente PdR, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.

In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano dei Servizi.

In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a 1,50 m sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di 0,60 m per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

Per le aree a servizi privati non finalizzati al soddisfacimento degli standard secondo il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- IF: 0,2 mq./mq. per le attrezzature afferenti al verde per lo sport
- IF: 0,6 mq./mq. per le restanti attrezzature di servizio nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq./mq. per le oggetto di interventi di nuova edificazione
- AU: 2 piani;
- IC: 50%.
- Per i servizi privati o pubblici destinati ad attrezzature assistenziali, sociali ed educative, per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate, viene previsto l'indice territoriale di 0,8 mq./mq..

L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge.

La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

Con riferimento alle attività private ammesse all'art. 11 punto 9, la convenzione dovrà riguardare anche collaborazioni nel campo della ricerca o della didattica.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dagli artt. 9, 44, 45 e 46 della l.r. n. 12/2005.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono localizzate sulla tavola di zonizzazione del P.d.R.. ed indicate nella nomenclatura con contrassegni e simboli di zona, secondo le classi d'uso di seguito

specificate.

Art. 47 - Aree attrezzate per il parcheggio.

Comprende spazi destinati alla sosta e manovra veicolare.

I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie, quanto in sottosuolo. I parcheggi privati di uso pubblico potranno essere oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale in rapporto alle modalità di gestione anche in ordine alle problematiche inerenti la sicurezza.

CAPITOLO V

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 48 - Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi

Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo devono rispettare rigidamente la normativa statale e regionale vigente in materia.

Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di antica formazione, dell'Ambito con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale.

Negli Ambiti a servizi limitatamente ad una superficie massima di 500 mq., purché in fregio a sedi stradali.

Sono fatti salvi i disposti della d.g.r. VI/1309 del 29 settembre 1999, della d.g.r. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.

Modificazione delle aree

- Superficie minima dell'area: 500 mq.
- IC: 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un IC del 30%.
- Verde: 10 mq. ogni 100 mq. di SF
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a 3 m.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.

E' richiesto il permesso di costruire negli altri casi.

Art. 49 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata 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 dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare

3,00 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che verranno 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.

Art. 50 - Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva.

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del giorno 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Valbrembo, così come stabilito dalla legge regionale 11/2001, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 del giorno 11 dicembre 2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4:

- **Area 1**
Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.
- **Area 2**
Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.
- **Aree di particolare tutela**
Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.
Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:

"E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze."

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n. 58, della Direzione generale Qualità dell'Ambiente.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
- delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico-artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'art. 4, comma 8 della l.r. 11 maggio 2001, n. 11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300 W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della d.g.r. n. 7351 del giorno 11 dicembre 2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di antica formazione, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12 aprile 2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del d.p.r. 380/01 su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della l.r. 11 maggio 2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della l.r. 6 marzo 2002, n. 4.

"1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1 lettera a), e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. SCOPaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Piano delle Regole."

CAPITOLO VI

DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

Art. 51 - Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale.

Si richiamano le disposizioni del Capitolo III° delle Norme di Attuazione del vigente P.T.P.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella l.r. n. 12/2005.

Analogamente si richiamano le emanate disposizioni del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale in fase di approvazione.

Art. 52 - Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo.

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla l.r. n. 12/2005 avviate dalla Giunta Provinciale.

Art. 53 - Norme di attuazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

Si richiamano le disposizioni di tutela del Parco dei Colli di Bergamo, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le disposizioni di cui alla l.r. n. 12/2005

In particolare le aree comprese nei sottoelencati perimetri e congruenti alla cartografia del PTC Parco dei Colli di Bergamo sono soggette alle norme cogenti del predetto Parco.

Art. 54 - Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della l.r. n.12/2005 (componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio).

Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale" e alla "Carta dei vincoli", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.T., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.

Si tratta della normativa di uso del suolo risultato dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

CAPITOLO VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 - Facoltà di deroga

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 40 della l.r. n. 12/2005, da applicarsi secondo le procedure di legge.

Art. 56 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e successive varianti nonchè di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

Art. 57 - Norme transitorie

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

1. Le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.
2. Rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
3. Sono sempre comunque emanabili tutti i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) ed approvabili i piani attuativi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente e con le disposizioni del P.G.T. adottato.
4. Restano sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 87 e segg. della l.r. n. 12/2005 in materia di disciplina dei programmi integrati di intervento.

Art. 58 - Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.d.R., le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 03 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.