

COMUNE DI ALBINO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante 4

Adottata con Deliberazione C.C. n. del

Approvata con Deliberazione C.C. n. del

PIANO DELLE REGOLE



all. **7 bis**

Norme tecniche di attuazione – Indicazione delle
modifiche

data agosto 2018
agg. novembre 2018

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

Collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

INDICE

1. Ambito di applicazione.....	3
2. Elaborati costitutivi del Piano delle Regole.....	3
3. Norme di prevalenza	3
4. Articolazione del territorio comunale.....	4
5. Prescrizioni geologiche.....	5
6. Definizioni.....	5
7. Distanze	7
8. Fasce di rispetto alle infrastrutture per la mobilità	9
9. Aree di pertinenza	10
10. Destinazioni d'uso	10
11. Cambio di destinazione d'uso.....	14
12. Piani Attuativi comunali	15
13. Permesso di Costruire convenzionato	16
14. Esame paesaggistico dei progetti.....	16
15. Ambiti di applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	17
16. Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici	17
17. Nuclei di antica formazione	18
18. Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici"	19
19. Modifica delle modalità d'intervento previste dal grado d'intervento.....	21
20. Ampliamento degli "Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici"	21
21. Interventi negli spazi aperti dei "Nuclei di antica formazione" e degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici"	22
22. Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico	22
23. Zone R1, R2, R3: residenziali.....	23
24. Determinazione degli incrementi	24
25. Interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche.....	25
26. Interventi negli spazi aperti delle aree residenziali	26
27. Zona P1: produttiva	26
28. Zona P2: produttiva e terziaria	27
29. Zona T1: terziaria	28
30. Attività commerciali.....	28
31. Zona V1: aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati	29
32. Edifici esistenti con destinazione in contrasto con la destinazione di zona	30
33. Piani attuativi vigenti e/o Atti di Programmazione Negoziata.....	30
33 bis. Piani d'Attuazione e Programmi Integrati d' Intervento confermati dal PGT anno 2008 non convenzionati.....	31
34. Il Sistema Ambientale.....	31
35. Provvedimenti di salvaguardia nel Sistema Ambientale	31
36. Recinzioni nel Sistema Ambientale	32
37. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	33
38. Edifici esistenti nel Sistema Ambientale	33
39. Edificazione nel Sistema Ambientale.....	35
40. Strutture accessorie nel Sistema ambientale	37
41. Interventi residenziali nel sistema ambientale	38
42. Distacchi dagli allevamenti nel sistema ambientale.....	40
43. Distributori di carburante	41

44. Parchi locali di interesse sovracomunale.....	41
45. Aree di tutela del Sito di Rete Natura 2000	41
46. Aree per attività estrattive.....	42
47. Ruedri nel sistema ambientale	42
48. Edifici monumentali	42
49. Sorgenti Captazioni – Reticolo Idrico.....	42
50. Aree Allagabili – Previsioni del PGRA	43
51. Bonifiche.....	43
52. Operazioni di scavo-di demolizione	43
53. Metanodotti – fasce di protezione.....	44
54. Elettrodotti – fasce di protezione	44
<i>ALLEGATI</i>	46

1. Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai Piani Attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

2. Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- le presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le tavole delle previsioni di piano (scala 1/8.500 1/5.000 e 1/2.000);
- le tavole dei Nuclei di Antica Formazione (scala 1/1.000);
- l'Inventario degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 28/02/2003;
- la tavola delle classi di sensibilità (scala 1/10.000) approvata con delibera C.C. n. 44 del 18/07/2008.

3. Norme di prevalenza

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano ed hanno medesima efficacia.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, prevalgono le indicazioni della tavola a scala di maggiore dettaglio.

In caso di contrasto:

- le disposizioni grafiche e normative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi prevalgono su quelle del Documento di Piano.

- le disposizioni grafiche e normative del Piano dei Servizi prevalgono su quelle del Piano delle Regole.
- le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sulle tavole grafiche;
- le disposizioni del PGT prevalgono sul Regolamento Edilizio vigente al momento dell'adozione della variante **3 4** al PGT;
- le norme e le previsioni della presente Variante **3 4** prevalgono sulle norme e sugli elaborati del PGT previgenti richiamati dalla presente variante quali elementi costitutivi della variante stessa.

4. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- nuclei di antica formazione
- Zone R1, R2, R3: residenziali esistenti
- Zona P1: produttiva esistente
- Zona P2: produttiva e terziaria esistente
- Zona T1: terziario
- Aree per interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
- Piani Attuativi in corso
- **Piani d'Attuazione e Programmi Integrati d'Intervento confermati dal PGT 2008 non convenzionati**
- Zona V1: aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree rurali;
- zona A2: aree del paesaggio agrario tradizionale;
- zona A3: aree prevalentemente boscate;
- zona A4: aree di valore ecologico ed ambientale.

Per i Servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei Servizi.

Per gli Ambiti di Trasformazione si rinvia al Documento di Piano.

5. Prescrizioni geologiche

Il territorio comunale è stato oggetto di uno studio delle sue peculiari caratteristiche geologiche.

A ciascuna parte del territorio è stata attribuita una classe di fattibilità che evidenzia le differenti problematiche di tipo geologico, idrogeologico o sismico.

Ogni intervento di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è soggetto al rispetto delle "Prescrizioni geologiche" di cui all'allegato A.

6. Definizioni

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC)

Costituisce l'insieme delle aree già sottoposte ad edificazione o su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse e le aree di completamento.

Superficie Territoriale (St) (mq)

Superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)

E' la Superficie Lorda di Pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Superficie Fondiaria (Sf) (mq)

Area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel PGT come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. Quando venga realizzata la SLP corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SLP da realizzare.

Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf)

E' la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Superficie Coperta (Sc) (mq)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti emergenti dal piano di spiccato delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine.

Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati:

- per gli edifici residenziali le pensiline, le gronde, gli elementi decorativi e le terrazze aperte a sbalzo fino a m 1,50 (la parte in eccedenza verrà computata);

- per gli edifici non residenziali gli apparati tecnologici esterni, i piani di carico e le tettoie a sbalzo sino a m 3,00 (la parte in eccedenza verrà computata).

Gli aggetti superiori a m 1,50 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Rapporto di Copertura (Rc)

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra Superficie Coperta (Sc) e Superficie Fondiaria (Sf).

Piano di Spiccato (m)

Il piano di spiccato è determinato dalla media delle quote altimetriche del terreno, così come esistente all'atto della presentazione del progetto di costruzione, misurate in corrispondenza di tutti gli spigoli dell'edificio. Ai fini della sua individuazione non si terrà conto di movimenti di terra avvenuti successivamente alla data di adozione della variante 3 al PGT.

Superficie Lorda di Pavimento (SLP) (mq)

Per Superficie Lorda di Pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra. Nella determinazione della SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

Dal computo della SLP sono esclusi:

- le logge aperte almeno su un lato ed i balconi anche se collegati verticalmente tra loro;
- i porticati aperti e le pensiline in aderenza ai fabbricati aventi una superficie in pianta complessivamente non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato (la parte in eccedenza verrà computata);
- i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso pubblico ed a tale scopo asserviti;
- i volumi tecnici ed i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio;
- i sottotetti con altezza interna media ponderale uguale o inferiore a m 1,40;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili;
- i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala;
- i soppalchi ~~con superficie inferiore al 10% della SLP dell'unità immobiliare o comunque con superficie inferiore a 50 mq. per unità immobiliare. realizzati in conformità all'art. 3.6.1 del Regolamento Locale d'igiene.~~ Sono computati nella SLP le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m;

- le superfici situate ai piani fuori terra degli edifici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza netta interna inferiore o uguale a m 2,40, nei limiti del rapporto pertinenziale minimo definito dalla legge 122/89 e s.m.i., **indistintamente che siano ricomprese all'interno di edifici o realizzate in aderenza ad essi (affinché sia soddisfatta la caratteristica dell'aderenza è necessario che almeno una parete dell'autorimessa sia sovrapposta a quella dell'edificio principale per il 30% della sua lunghezza);**
- i piani completamente interrati entro il piano di spiccatto destinati ad autorimessa, cantina o locali di servizio;
- i piani seminterrati a destinazione accessoria purché la quota del pavimento del soprastante piano rialzato non emerga più di cm ~~80~~ 100 dal piano di spiccatto.

Volume (V) (mc)

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che 1 mq di SLP corrisponda a 3 mc.

Altezza (H) (m)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di spiccatto all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano o all'intradosso della gronda qualora questa fosse più alta; nel caso di copertura o di gronda inclinata si calcola il punto medio ponderale.

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,10 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle altezze solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 2,00 (o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia) a partire dalla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio; verificata la compatibilità ambientale potrà inoltre essere concesso il superamento delle altezze massime consentite per la realizzazione di torri campanarie, ciminiere ed altre speciali attrezzature ed impianti di carattere produttivo.

Ai fini delle determinazioni dell'Altezza, del Volume, della Superficie Lorda di Pavimento e della Superficie Coperta, restano fatte salve le disposizioni in materia di contenimento energetico.

7. Distanze

Le distanze si misurano a partire dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti emergenti dal piano di spiccatto così come definite per la Superficie Coperta.

Distacco dai Fabbricati (De) (m)

E' la distanza minima, misurata a raggio in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della Superficie Coperta.

Nei nuclei di antica formazione e nelle zone residenziali interne al Tessuto Urbano Consolidato tale distanza viene misurata a squadra anche verso eventuali edifici situati all'esterno del perimetro del nucleo o dell'ATUC.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 5,00.

In tutti i fabbricati la distanza tra pareti finestrate sarà almeno ~~pari all'altezza della parete più alta, con un minimo~~ di m 10,00, ad eccezione degli edifici ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione dove si intendono confermate le distanze esistenti. Ove non espressamente vietato, è consentita l'edificazione in aderenza al confine, previo convenzionamento con il vicino o fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio preesistente. Il distacco sopra previsto non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Distanza dai Confini (Dc) (m)

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della sagoma della Superficie Coperta dai confini di proprietà. Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti, deve essere mantenuta una distanza minima pari a metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m 5,00. E' consentita l'edificazione in aderenza sul confine fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio attiguo preesistente o qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione a confine da parte dello stesso.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del confinante formalizzato con atto trascritto, in misura tale da garantire comunque il rispetto del Distacco dai Fabbricati.

Distanza dalle Strade (Ds) (m)

E' la distanza minima, misurata a raggio in proiezione orizzontale, della sagoma della Superficie Coperta dalla strada. Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti, i fabbricati marginali ai tracciati stradali dovranno osservare una distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a:

- m 5,00 per strade con sezione complessiva inferiore a m 10,00;
- m 7,50 per strade con sezione complessiva compresa tra m 10,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a m 15,00;
- la metà della distanza prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale verso le strade provinciali ricadenti all'interno del centro abitato.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Su conforme parere della Commissione Paesistica, e purché comunque non ostino ragioni viabilistiche, igienico-sanitarie e paesistico-ambientali, potrà essere autorizzata la costruzione di autorimesse interrate private e la formazione di intercapedini coperte in

fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- l'estradosso della copertura dei sopraddetti manufatti abbia quota inferiore di almeno 30 cm rispetto a quella del piano stradale;
- la copertura sia idonea a sopportare, in rapporto all'importanza della strada, i carichi civili e/o militari previsti dalle disposizioni di legge in materia di strade aperte al pubblico transito;
- la copertura dovrà essere sistemata a giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio della copertura medesima venga destinato tutto od in parte ad uso pubblico (allargamento sede stradale, marciapiedi, parcheggio);
- rinuncia, mediante atto da trasciversi a cura e spese del richiedente stesso, all'indennizzo in caso di esproprio, tale atto dovrà regolare anche l'eventuale uso pubblico dei manufatti.

In caso di allineamenti precostituiti, riconosciuti tali dall'Amministrazione comunale su conforme parere della Commissione Paesistica, potranno inoltre essere realizzati nuovi edifici, ampliamenti e sopralzi di edifici esistenti anche in deroga alle distanze dalle strade prescritte dalle presenti norme, fermo restando il rispetto delle distanze di legge.

8. Fasce di rispetto alle infrastrutture per la mobilità

Il PGT individua le fasce di rispetto destinate alla realizzazione di impianti e costruzioni di servizio delle seguenti infrastrutture:

- Funivia: fascia di rispetto di 10 metri per lato dalla proiezione al suolo della linea aerea. Previa acquisizione di nulla osta del gestore dell'infrastruttura e sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità delle opere con atto registrato e trascritto, è consentita esclusivamente la realizzazione di recinzioni.
- Tramvia TEB esistente: fascia di rispetto di 6 metri dal binario più vicino.
- Tramvia TEB di progetto: fascia di rispetto di 10 metri dalla mezzera di progetto dei binari.

Nelle fasce di rispetto della tramvia sono consentite le opere previste dal DPR 753/1980 nonché la realizzazione di strade di interesse generale, piste ciclabili o parcheggi pubblici e, previa acquisizione di parere favorevole del gestore dell'infrastruttura e sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità delle opere con atto registrato e trascritto, la realizzazione di recinzioni.

9. Aree di pertinenza

Si considera area di pertinenza di un edificio esistente o di progetto l'area unitaria e senza soluzioni di continuità su cui l'edificio è costruito e sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione previsti dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti nel Sistema Ambientale, dove il piano non specifichi l'indice di utilizzazione fondiaria, l'area di pertinenza è determinata moltiplicando per quattro la Superficie Coperta del fabbricato stesso.

Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate, se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Nelle zone R1, R2 ed R3 eventuali residui edificatori potranno essere trasferiti, secondo le modalità previste dall'articolo 24 "Determinazione degli incrementi" delle presenti norme.

Il conteggio dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti norme deve essere verificato sui mappali risultanti alla data di adozione della Variante 3 al Piano di Governo del Territorio e non sui mappali originati da frazionamenti successivi a tale data.

Il vincolo di pertinenza permane fino all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

Nelle aree di pertinenza degli edifici potranno essere realizzati gli interventi di cui all'art. 26.

10. Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono, in termini generali, coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

destinazione d'uso residenziale:

comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale così come definita dal Piano dei Servizi, la residenza temporanea, la residenza collettiva e il ricettivo non alberghiero.

Le destinazioni d'uso complementari, di seguito elencate, sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività, ecc..

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- alberghi e attività ricettive;
- terziario, **uffici, direzionale**;
- magazzini e depositi purché con SLP non superiore a 300 mq;
- attività artigianali nei limiti di mq 300 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti;
- servizi pubblici, di interesse pubblico e servizi privati.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- produttivo diverso da quello sopra indicato;
- commerciale con superficie di vendita superiore a 250 mq;
- locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- agricolo;
- commercio all'ingrosso.

destinazione d'uso produttiva:

comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- uffici amministrativi e tecnici, laboratori, spazi di esposizione e di vendita diretta;
- residenziale esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, con un massimo di 200 mq di SLP per ogni attività produttiva in subordine alla realizzazione della destinazione principale;
- commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- terziario;
- commerciale all'ingrosso;
- locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- servizi pubblici, di interesse pubblico e servizi privati.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- residenziale salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- commerciale con superficie di vendita superiore a 250 mq;
- agricolo.

destinazione d'uso terziaria:

comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, i centri benessere, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi (bar, caffè, ristoranti, mense, pizzerie, ecc.), i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- commerciale con superficie di vendita non superiore 250 mq;
- magazzini e depositi purché con SLP non superiore a 300 mq;
- laboratori artigianali di servizio fino a 300 mq di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti;
- sedi di associazioni ed i centri sociali con SLP non superiore a 200 mq;
- servizi pubblici, di interesse pubblico e servizi privati;
- commerciale all'ingrosso.
- residenziale esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, con un massimo di 200 mq di SLP per ogni attività produttiva in subordine alla realizzazione della destinazione principale;

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- residenziale salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- produttivo diverso da quello sopra indicato;
- commerciale con superficie di vendita superiore a 250 mq;
- agricolo.

destinazione d'uso commerciale:

comprende le medie strutture di vendita così come definite dalle norme regionali in materia di commercio.

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- terziario;
- magazzini e depositi;
- commerciale all'ingrosso;
- artigianato di servizio a condizione che non produca rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti e sino a 300 mq di SLP;
- locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- servizi pubblici o di interesse pubblico e servizi privati;
- residenziale esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, con un massimo di 200 mq di SLP per ogni attività in subordine alla realizzazione della destinazione principale;

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- residenziale salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- produttivo diverso da quello sopra indicato;
- agricolo.

destinazione d'uso agricola:

comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- agriturismo;
- destinazione agricola legata alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- residenziale salvo i casi in cui è esplicitamente ammessa;
- produttivo;
- terziario;
- commerciale;
- servizi privati.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico ed i servizi privati, sono specificati dal Piano dei servizi.

10bis Parcheggi pertinenziali

Oltre alle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico previste dal piano dei servizi, in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione devono essere riservati appositi spazi privati per la sosta degli autoveicoli nella misura minima fissata dalla legge.

Tali spazi dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse, o in aree esterne di pertinenza dell'edificio, ovvero promiscuamente, ed anche su aree limitrofe che non facciano parte del lotto, purché a questo asservite con atto pubblico registrato e trascritto e vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

La sistemazione delle aree a parcheggio dovrà essere coordinata con il contesto circostante e, ove tecnicamente possibile e opportuno, sarà preferibilmente realizzata con pavimentazione filtrante e messa a dimora di alberature d'alto fusto.

Gli insediamenti non residenziali (in caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni o cambi di destinazione d'uso), con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

n. 1 posto auto ogni 100 mq. di SIp per le attività industriali e artigianali;

n. 1 posto auto ogni 70 mq. di SIp per l'attività alberghiera, le attività direzionali, gli uffici pubblici ed assimilabili;

Le attività commerciali dovranno essere dotate di superfici a parcheggio nella misura di:

30% della SLP per gli esercizi di vicinato e ingrosso

100% della SLP per le Medie Strutture di Vendita

11. Cambio di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici secondo le modalità previste dall'articolo 16 "Dotazione di servizi e parcheggi pubblici" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

È consentito il recupero di vani e locali esistenti seminterrati ad uso residenziale/terziario/commerciale ai sensi della Legge di Regione Lombardia n.7 del 10/03/2017 ad esclusione delle zone di territorio individuate con delibera di Consiglio Comunale n,25 del 26/07/2017.

richiamo zone escluse

Descrizione ambito	motivazione
Ambiti ricompresi nella fascia di 10 mt dai corsi d'acqua, con esclusione delle rogge	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree di frana attiva "Fa" così come individuati dalla carta del dissesto con legenda uniformata PAI	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree di frana quiescente "Fq" così come individuati dalla carta del dissesto con legenda uniformata PAI	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree a pericolosità molto elevata "Ee", relative a fenomeni di esondazioni e dissesti di carattere torrentizio così come individuati dalla carta del dissesto con legenda uniformata PAI	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree a pericolosità elevata "Eb", relative a fenomeni di esondazioni e dissesti di carattere torrentizio così come individuati dalla carta del dissesto con legenda	Prevenzione del rischio idrogeologico

uniformata PAI	
Aree "Ca" relativa a conoide attiva e non protetta così come individuati dalla carta del dissesto con legenda uniformata PAI	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree "Cp" relativa a conoide attiva nparzialmente protetta così come individuati dalla carta del dissesto con legenda uniformata PAI	Prevenzione del rischio idrogeologico
Aree caratterizzate dalla classe di fattibilità geologica 4 nelle indagini geologiche di supporto al PGT se non per quanto consentito dalle "prescrizioni geologiche per il Piano delle Regole" allegato alle NTA del Piano delle Regole	Prevenzione del rischio idrogeologico

12. Piani Attuativi comunali

L'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione e nei casi specificatamente indicati nel Piano delle Regole avviene attraverso Piani Attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Nei Piani Attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese nell'intervento sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la Superficie Lorda di Pavimento e/o la Superficie Coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del Piano Attuativo.

La collocazione delle aree per servizi non localizzati sarà definita dal Piano Attuativo mentre la collocazione delle aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potrà, in sede di Piano Attuativo, subire variazioni senza che ciò costituisca variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

La dotazione minima di aree per servizi è da determinarsi secondo i criteri previsti dall'articolo 16 "Dotazione di servizi e parcheggi pubblici" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Sono assoggettati a Piano attuativo:

- gli interventi specificamente indicati dall'art. 25 "Interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche" delle presenti Norme;
- gli interventi individuati dall'art. 14 "Ambiti di Trasformazione" delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano;
- gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e/o ampliamento con SLP superiore a 2.000 mq per le destinazioni diverse dal produttivo e superiori a 4.000 di SLP per la destinazione produttiva, indipendentemente dalla loro collocazione fermo restando che non sono

consentiti artificiosi frazionamenti dell'intervento al fine di rientrare nel suddetto limite.

Qualora espressamente previsto dal PGT i Piani Attuativi e/o Permessi Edilizia Convenzionati dovranno essere preceduti dalla redazione di uno " Schema Urbanistico Strategico" in maniera tale da poter perseguire le finalità e gli obiettivi di Piano.

13. Permesso di Costruire convenzionato

Il Piano individua le aree e stabilisce i casi dove il Permesso di Costruire debba essere condizionato alla cessione e/o monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico ed alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da una convenzione urbanistica da trascriversi a cura e spese degli interessati volta a disciplinare le obbligazioni e le modalità di attuazione degli interventi.

Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato oltre agli interventi specificamente indicati nelle presenti Norme Tecniche anche

- gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e/o ampliamento con SLP superiore a 500 mq per tutte le destinazioni ad eccezione della produttiva e con SLP superiore a 2.000 mq per la destinazione produttiva con obbligo di reperimento/monetizzazione esclusivamente di spazi per parcheggi pubblici/di uso pubblico secondo i criteri previsti dall'art. 16 "Dotazione di servizi e parcheggi pubblici" del Piano dei Servizi. Non sono consentiti artificiosi frazionamenti dell'intervento al fine di rientrare nei limiti suddetti.

14. Esame paesaggistico dei progetti

Devono ottenere il parere della preposta Commissione per il Paesaggio:

- gli interventi in ambiti di tutela a vincolo ambientale paesaggistico
- i progetti corrispondenti ad un livello/giudizio di impatto paesistico superiore a 4 così come determinato ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045
- ~~tutti i progetti di Piani Attuativi preliminarmente all'adozione da parte dell'Amministrazione comunale.~~

Ai fini della determinazione dell'impatto paesistico del progetto, la sensibilità del sito è dedotta dalla carta della sensibilità paesistica del PGT.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni della Carta del Paesaggio.

Il Regolamento Edilizio potrà ulteriormente specificare l'elenco delle categorie di interventi da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi soggetti a valutazione di incidenza per il SIC “Valpredina” devono essere preceduti dal parere favorevole dell’ente gestore.

15. Ambiti di applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 è escluso nei seguenti casi:

- per gli edifici classificati di grado CS1 e CS2, nei casi in cui comporti la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici di cui è previsto dal PGT l’obbligo di demolizione;
- per gli edifici ricadenti in Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento in corso;
- all’interno del sistema ambientale per edifici realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo.

Per gli edifici di grado CS3 e CS4 è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti anche con modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde subordinato all’acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.

16. Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici

Il PGT individua gli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei di antica formazione sulla base dell’Inventario degli “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici” approvato con delibera C.C. n. 9 del 28/02/2003 e individuati nella Tav. 3 allegata al medesimo Inventario.

Ad ogni edificio ricompreso nell’Inventario è attribuito, un grado d’intervento da 1 a 5.

Ai fini dell’applicazione dell’articolo 18 “Gradi d’intervento per gli edifici nei “Nuclei di antica formazione” e per gli “Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici” si riporta la tabella di conversione dei gradi di intervento:

Grado di intervento “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici” (delibera C.C. n. 9 del 28/02/2003)	Corrispondente grado di intervento di cui all’articolo 18 “Gradi d’intervento per gli edifici nei “Nuclei di antica formazione” e per gli “Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici” delle presenti NTA
Grado 1	CS1
Grado 2	CS2
Grado 3	CS3
Grado 4	CS3
Grado 5	CS4

Grado 6	
Grado 7	
Grado 8	

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona di PGT in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola.

17. Nuclei di antica formazione

Il PGT fissa il perimetro dei "Nuclei di antica formazione" e individua gli edifici ricompresi nelle Tavole "Nuclei di antica formazione" in scala 1:1000 allegate al PGT.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 18 "Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici" delle presenti norme.

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammessi nei "Nuclei di antica formazione" sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT.

La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita dalle presenti norme.

All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti legittimamente assentiti, o comunque legalmente edificati, ai quali il PGT non abbia attribuito uno specifico grado d'intervento sono da intendersi assoggettati al grado CS4.

Programma Integrato d'Intervento Piazza Monastero dei Benedettini.

Per i fabbricati identificati con apposita notazione grafica PII* nella tavola 30 del PdR è prescritta la demolizione senza ricostruzione ed attraverso la redazione di un Programma Integrato d'Intervento viene concessa la possibilità di realizzare una edificazione residenziale per edilizia libera sul comparto identificato con la medesima simbologia PII* in via Perola già di proprietà comunale.

In sede di convenzionamento del PII dovranno essere previste tutte le obbligazioni necessarie a perseguire l'intervento di riqualificazione della Piazza dei Benedettini a carico del soggetto privato, in cambio l'Amministrazione comunale metterà a disposizione il lotto residenziale in via Perola indicato nella tavola del PdR.

Gli indici planivolumetrici dell'intervento sono i seguenti:

Slp max = mq. 600,00

Sc max = mq. 300,00

H max = 9,50 m

Area servizi comunali art. 25 del PdR e art. 16 del PdS.

18. Gradi d'intervento per gli edifici nei "Nuclei di antica formazione" e per gli "Edifici isolati di valore storico-ambientale esterni ai nuclei storici"

Gli interventi ammissibili in relazione ai gradi d'intervento sono i seguenti:

– CS1

Sono consentiti gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

– CS2

Sono consentiti gli interventi edilizi rivolti alla ricostituzione dell'organismo architettonico, alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro comprese quelle prospettanti su cortili interni e rientranze, con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti. Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati. Ove necessario sono ammesse le modifiche alle facciate atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse. E' vietata in ogni caso la realizzazione di nuovi balconi o terrazze.

b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

– CS3

Sono consentiti gli interventi volti a trasformare gli edifici mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente con conservazione delle facciate e delle coperture.

Sono ammessi:

- a) le modifiche delle facciate finalizzate alla ricostituzione dell'impianto originario delle stesse;
- b) il rifacimento con materiali tradizionali delle coperture con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene; l'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.
- c) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- d) la demolizione e ricostruzione di parti fatiscenti dell'edificio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In ogni caso non è consentita la demolizione e ricostruzione totale, anche se fedele, dell'edificio.

– CS4

Sono consentiti gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi al fine di migliorarne l'inserimento ambientale e ridurre l'impatto sul tessuto circostante.

Sono ammessi:

- a) La ricomposizione delle facciate in coerenza con le trasformazioni interne;
- b) Il rifacimento e la modifica delle coperture al fine di un migliore inserimento ambientale con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini allo scopo di raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
- c) la sostituzione dei materiali costruttivi e di finitura al fine di migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio;
- d) la demolizione parziale o totale degli edifici fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e la loro successiva ricostruzione entro i limiti volumetrici preesistenti con possibilità di variarne le forme originarie;
- e) per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione è inoltre consentito l'ampliamento nella misura massima del 5 % del volume esistente nell'ambito di interventi di riqualificazione degli interi immobili.

Per gli interventi previsti sugli edifici isolati di valore storico ed artistico rimangono comunque fatte salve le prescrizioni contenute nelle specifiche schede dell'Inventario degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici".

I gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici ricomprendono sempre gli interventi contemplati nei gradi precedenti.

Indipendentemente dal grado d'intervento attribuito ai singoli edifici, i progetti dovranno obbligatoriamente prevedere in rapporto all'entità degli interventi l'eliminazione delle aggiunte prive di valore storico e/o ambientale e degli elementi in contrasto con l'architettura originaria degli immobili (es. tapparelle, balconi in cls, contorni delle finestre in marmo sottile, ecc.) compatibilmente con la tipologia di intervento proposto e la salvaguardia dei seguenti elementi:

- volte, archi, solai in legno di pregevole fattura;
- manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- affreschi e decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- murature in pietra di pregevole fattura;
- pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

19. Modifica delle modalità d'intervento previste dal grado d'intervento

A seguito della valutazione di specifici ed approfonditi studi e rilievi, nel rispetto della finalità di tutela dei valori storici, artistici, documentari e del paesaggio, valutata in rapporto alla effettiva qualità e valore storico culturale e ambientale dell'immobile, può essere motivatamente concessa, previo giudizio di globalità e senza che ciò costituisca variante al PGT, la modifica degli interventi ammissibili previsti dal grado d'intervento; nel caso in cui venga ritenuta ammissibile la demolizione e ricostruzione potrà essere valutata anche la traslazione dell'area di sedime purché finalizzata ad un miglior inserimento ambientale della costruzione.

Il giudizio di globalità è una valutazione sulla compatibilità o meno dell'intervento proposto, costituisce la verifica di congruità degli interventi proposti con le finalità di tutela e valorizzazione dei valori storici, artistici, documentari, paesaggistici relativi all'edificio ed alle aree di pertinenza e viene espresso ~~previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio~~ dalla **Giunta Comunale**.

La modifica del grado d'intervento a seguito del giudizio di globalità comporta la possibilità di realizzazione di tutti gli interventi ammessi dal nuovo grado.

20. Ampliamento degli "Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici"

Fatte salve le previsioni specifiche nelle schede dell'Inventario ed i limiti più restrittivi stabiliti dall'articolo 38 "Edifici esistenti nel Sistema Ambientale", l'ampliamento degli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" ricadenti nel sistema ambientale avverrà con le seguenti modalità:

- gli edifici isolati di valore storico ed artistico classificati con i gradi 1 e 2 sono soggetti al mantenimento dei volumi esistenti ferma restando la demolizione degli

elementi in contrasto e non autorizzati dove prescritta specificatamente nella scheda;

- per gli edifici classificati con il grado 3 è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo nella misura massima del 5 % del volume esistente considerato al netto degli elementi in contrasto e non autorizzati di cui la scheda prescrive la demolizione;
- per gli edifici classificati con il grado 4 e 5 è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo nella misura massima del 10 % del volume esistente considerato al netto degli elementi in contrasto e non autorizzati di cui la scheda prescrive la demolizione.

21. Interventi negli spazi aperti dei “Nuclei di antica formazione” e degli “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici”

Nei “Nuclei di antica formazione” e negli “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici” gli spazi aperti pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra (tettoie, autorimesse, ecc.), anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono inoltre vietate recinzioni finalizzate alla parcellizzazione delle corti e alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi del terreno.

Alle aree esterne degli “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici” si applica quanto previsto dalla tavola del Piano delle Regole fatto salvo quanto previsto dalla specifica scheda dell'inventario qualora più restrittiva.

Edifici pertinenziali di qualsiasi tipo costituenti aggiunte recenti o in contrasto con l'ambiente potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione secondo le modalità operative di cui al grado CS4 solo se legittimamente autorizzati; il loro volume potrà inoltre essere trasferito anche in ampliamento di eventuali edifici classificati con grado CS4 esistenti nell'area di proprietà.

22. Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico

Nei “Nuclei di antica formazione” e negli “Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici” i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico sono assoggettati alla tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni e autorimesse anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti ed in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono ammessi, previa autorizzazione e purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- l'avvicendamento e la sostituzione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino;
- l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e con l'impiego di specie vegetali tipiche;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante, di serre completamente vetrate, di pergolati e strutture similari aperte su tutti i lati, compresa la copertura, nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio.

23. Zone R1, R2, R3: residenziali

Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R1, R2 ed R3 attribuendo a ciascuna zona specifici parametri edificatori.

In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso di tali zone è quella residenziale come definita all'art. 10 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

Mediante Permesso di Costruire convenzionato, e per i soli edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT, è altresì consentito in deroga al solo parametro della SLP realizzabile, il soprizzo al fine della realizzazione di un piano abitabile e mansardato ~~con altezza media ponderale di m 2,70. nei limiti previsti dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.~~

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri.

A ciascuna zona è attribuito un indice base di utilizzazione fondiaria incrementabile fino a raggiungere l'indice massimo come definito dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi".

Tale incremento può derivare dalle seguenti tematiche:

- utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto;
- miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali;
- realizzazione di quote di residenza sociale.

I parametri edificatori sono i seguenti:

zona	Uf base mq/mq	Uf massimo mq/mq	H altezza massima m	Rc rapporto di copertura
R1	0,55	0,75 0,72	12,00	40%
R2	0,40	0,55 0,52	9,00	35%
R3	0,33	0,45 0,42	9,00	30%

n.1

Per il lotto identificato sulla tavola del Piano delle regole con apposita annotazione grafica, vengono concessi i seguenti parametri edificatori massimi:

Modalità di intervento Permesso di Costruire Convenzionato

Slp mq. 170,00

Sc 1/3 della Superficie fondiaria

Altezza 6,50 m.

E' possibile incrementare la Slp recuperando eventuale Superficie Lorda di Pavimento non utilizzata nei lotti contigui appartenenti alla stessa proprietà.

In sede di convenzionamento dovrà essere definita la realizzazione di uno standard qualitativo pari a 100€/mq. di Slp; si potrà prevedere altresì la sua monetizzazione.

24. Determinazione degli incrementi

In attuazione dei principi definiti dal Documento di Piano, per le zone normate dall'art. 23 "Zone R1, R2, R3: residenziali" il PGT definisce incrementi degli indici di utilizzazione fondiaria base secondo le modalità di seguito elencate.

Utilizzo di diritti edificatori esterni al lotto

L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, mediante il trasferimento di diritti edificatori, nei seguenti casi:

- Diritti derivanti dal trasferimento di capacità edificatoria residenziale residua di lotti interni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC), anche non confinanti e ricadenti in zone "R";
- Diritti derivanti dal trasferimento di capacità edificatoria residua di lotti esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (ATUC) ai sensi dall'art. 41 "Interventi residenziali nel sistema ambientale" delle presenti norme;
- Diritti derivanti dalla cessione di aree per opere o servizi pubblici (localizzati e non localizzati) con le modalità previste dal Piano dei Servizi;

Miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali

L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, per i progetti che adotteranno i criteri volontari definiti dal Regolamento Edilizio relativamente al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale.

Realizzazione di quote di residenza sociale.

L'indice base di utilizzazione fondiaria di zona può essere incrementato, nei limiti indicati per ogni zona nella tabella di seguito riportata, per i progetti che realizzeranno almeno un alloggio di Residenza Sociale così come definita nel Piano dei Servizi.

Gli incrementi dell'indice edificatorio base attribuito per ciascuna tematica è il seguente:

zona	Uf base SLP mq/mq	Incremento max per prestazioni energetiche SLP mq/mq	Incremento max per diritti edific. SLP mq/mq	Incremento max per Res. Soc. SLP mq/mq	Uf totale max SLP mq/mq
R1	0,55	0,03	0,07	0,10	0,75-0,72
R2	0,40	0,03	0,05	0,07	0,55-0,52
R3	0,33	0,03	0,04	0,05	0,45-0,42

25. Interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e nomenclatura gli interventi di “Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche” (NE) indicando nell'allegato B, per ciascun intervento, le modalità di attuazione dell'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e le eventuali prescrizioni specifiche.

Le perimetrazioni degli “ Interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche” riportate nelle tavole grafiche sono indicative e potranno subire in sede attuativa variazioni del 10 % in più o in meno della superficie territoriale; le eventuali aree stralciate assumeranno la destinazione delle aree immediatamente adiacenti

Ferma restando la dotazione minima prevista dall'articolo 16 delle NTA del Piano dei Servizi gli interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche hanno l'obbligo di cedere le aree e/o realizzare i servizi e le urbanizzazioni specificatamente indicate per ciascun intervento. Le eventuali opere di urbanizzazione realizzate potranno essere oggetto di scomputo in fase di rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione dell'intervento.

Per tutti gli interventi specifici, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, alla realizzazione e/o monetizzazione delle aree per servizi, è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Qualora nella tabella allegato “B” non sia prevista alcuna prescrizione per la realizzazione di opere compensative, il cui valore non potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione in sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi e/o altre opere richiesta dall'Amministrazione Comunale nella misura di € 100,00 per mq. di Slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Gli interventi previsti saranno attuati tramite progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati ad ogni intervento comprendono gli eventuali edifici esistenti.

Gli interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche previsti dal Piano, sono descritti nell'allegato B.

26. Interventi negli spazi aperti delle aree residenziali

Nelle aree private di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie al servizio di edifici nuovi o esistenti come serre, chioschi da giardino (gazebi) e pergolati, parcheggi a raso ovvero autorimesse completamente interrate **nei limiti di quanto previsto all'art. 6 "superficie lorda di pavimento"**.

La loro realizzazione è ammessa senza computo nella superficie coperta e nel volume previsti per la zona purché presentino i requisiti definiti dal Regolamento Edilizio.

Nelle aree di pertinenza è consentita inoltre, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione di piscine in muratura ad uso privato - nel numero massimo di una per edificio e/o complesso immobiliare indipendentemente dal numero di alloggi - da realizzarsi preferibilmente entro il piano naturale del terreno.

Tali costruzioni non dovranno alterare la natura morfologica e ambientale dei luoghi; i percorsi e le aree pavimentate perimetrali dovranno avere una superficie contenuta ed essere realizzati con materiali ambientalmente appropriati.

Dovrà essere comunque garantito il reperimento delle superfici drenanti previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

E' inoltre ammessa la realizzazione dei manufatti accessori non aventi rilevanza urbanistica definiti dal Regolamento Edilizio.

Nelle aree residenziali non è ammesso ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie, ecc.) se non provvisorie perché legate alla presenza di cantieri, ultimati i quali dette strutture dovranno essere rimosse.

27. Zona P1: produttiva

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso principale ammessa è quella produttiva.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 20% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 200 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Rc	60 %
H	m 10,00

Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 65% e l'altezza è incrementabile fino a m 12,00 tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione d'uso produttiva e terziaria che abbiano esaurito le capacità edificatorie è inoltre ammesso l'ampliamento una tantum nel limite del 10% della SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e/o delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

28. Zona P2: produttiva e terziaria

Il Piano individua le aree collocate lungo la via Provinciale caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi, terziari e commerciali misti a residenza.

Per tali aree le destinazioni d'uso previste sono quella produttiva e quella terziaria con ammessi insediamenti commerciali (medie strutture di vendita) ove specificatamente individuati dal Piano.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Uf	0,80 mq/mq
Rc	50 %
H	M 12

Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 55% tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione ~~del presente della variante 3 al~~ PGT con destinazione d'uso produttiva e terziaria che abbiano esaurito le capacità edificatorie è inoltre ammesso l'ampliamento una tantum nel limite del 10% della SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e/o delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

Per gli insediamenti residenziali esistenti alla data di adozione ~~del presente della variante 3 al PGT~~, **inseriti in ambito P2** sono ammessi tutti gli interventi (inclusa la demolizione e ricostruzione) e l'ampliamento una tantum nel limite del 20% della SLP residenziale esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT, nel rispetto dei parametri edificatori **di cui sopra**.

Gli interventi assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dei precedenti artt. 12 “Piani Attuativi comunali” e 13 “Permesso di Costruire convenzionato”, devono concorrere alla realizzazione del progetto unitario denominato “Nuovo viale urbano Via G. Marconi – Via Provinciale” previsto dal Documento di Piano.

29. Zona T1: terziaria

Il Piano individua gli insediamenti consolidati con destinazione prevalentemente terziaria che vengono confermati.

Per tali aree la destinazione d'uso prevista è quella terziaria con ammesse medie strutture di vendita ove specificatamente individuate dal Piano.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Uf	0,80 mq/mq
Rc	50 %
H	m 12,00

Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 55% tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione d'uso produttiva e terziaria che abbiano esaurito le capacità edificatorie è inoltre ammesso l'ampliamento una tantum nel limite del 10% della SLP esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT tramite il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato che preveda interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico e/o delle prestazioni energetiche e di sostenibilità ambientale dell'edificio.

30. Attività commerciali

Le definizioni relative alle attività commerciali sono quelle previste dalla legislazione regionale vigente.

Il Piano individua con specifico simbolo le aree sulle quali esistono o possono essere collocate le medie strutture di vendita: si intendono confermate le medie strutture di vendita autorizzate alla data di adozione del presente PGT.

Fino alla redazione di apposito studio per la programmazione commerciale (Piano del Commercio):

- è escluso l'insediamento di nuove medie strutture di vendita **fatta eccezione di quelle indicate già dal PGT e centri commerciali;**
- sono ammessi solo ed esclusivamente esercizi di vicinato fino a mq 250 di superficie di vendita;
- qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita in aree già individuate dal Piano, l'ampliamento o il trasferimento delle esistenti in area non individuata dal Piano ma nell'ambito della medesima zona, è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato (superficie di vendita fino a 600 mq) o a piano attuativo (superficie di vendita oltre i 600 mq).

Non sono previste nel territorio comunale nuove grandi strutture di vendita (oltre 2500 mq di superficie di vendita).

31. Zona V1: aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati

Il Piano individua all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato le aree verdi residuali o di margine, le aree verdi aventi funzione di separazione tra le zone, le aree di tutela di beni culturali, i corridoi naturali, le aree di rispetto stradali e cimiteriali, le aree di salvaguardia idrogeologica.

Tali aree sono inedificabili anche nel sottosuolo, **salvo quanto previsto all'ultimo capoverso**, non computabili ai fini edificatori e sono destinate allo sviluppo ed al potenziamento del verde.

Sono ammessi la realizzazione di percorsi, accessi ed aree di sosta da realizzarsi preferibilmente con pavimentazione drenante e la realizzazione di impianti nel sottosuolo. Per gli eventuali edifici ricadenti all'interno della zona V1 e non altrimenti classificati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 32 "Edifici esistenti con destinazione in contrasto con la destinazione di zona" delle presenti norme.

In caso porzioni di aree siano pertinenza di edifici residenziali saranno consentiti gli interventi di cui all'art. 26.

32. Edifici esistenti con destinazione in contrasto con la destinazione di zona

Per gli edifici legittimamente assentiti o condonati alla data di adozione della variante 3 al PGT, con destinazione d'uso in contrasto con le norme di zona sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico e sanitario

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso inoltre l'ampliamento una tantum nel limite del 20% della SLP residenziale esistente alla data di adozione della variante 3 al PGT, nel rispetto degli altri parametri edificatori di zona.

Nel caso di attività produttive, terziarie ed agricole è ammessa l'esecuzione di opere di adeguamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SC o della SLP esistente alla data di adozione della presente variante. L'intervento è subordinato alla presentazione di un programma di sviluppo aziendale ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività con il contesto.

33. Piani attuativi vigenti e/o Atti di Programmazione Negoziata

Rimangono confermati i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata definitivamente approvati e convenzionati alla data di adozione della variante 3 al PGT.

Per tali aree, fino alla scadenza della convenzione, continuano ad applicarsi le disposizioni del Piano Attuativo o degli Atti di Programmazione Negoziata stessi oppure, ove non espressamente previste, le definizioni e i parametri del PGT o PRG vigente alla data di adozione dei Piani stessi.

Sono fatti salvi i contenuti dei Piani Attuativi e degli Atti di Programmazione Negoziata adottati o definitivamente approvati alla data di approvazione della variante 3 al PGT a condizione che la convenzione venga stipulata entro un anno dalla medesima data.

~~decorso tale termine il Piano Attuativo e/o gli Atti di Programmazione Negoziata sono da intendersi decaduti e si applicano le nuove previsioni indicate dal PGT o, dove non specificato, quelle della zona V1 di cui all'articolo 31 "Zona V1: aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati" delle presenti NTA.~~

~~Decorso il termine di validità della convenzione, qual ora da parte dei soggetti attuatori siano stati ottemperati tutti gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale e siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione, le volumetrie ancora da realizzare vengono confermate con i parametri edificatori previsti nel Piano Attuativo originario.~~

33 bis. Piani d'Attuazione e Programmi Integrati d'Intervento confermati dal PGT anno 2008 non convenzionati

La variante n.4 al PGT conferma le previsioni planivolumetriche del PGT vigente relativamente:

- Piano Attuativo “Ex Mosconi” approvato con delibera C.C. n. 44 del 03/07/2009.
- Programma Integrato d'Intervento “le Corti di S. Anna” approvato con delibera n. 28 del 23/05/2011.

Essendo scaduti i tempi per perfezionare la convenzione a seguito delle approvazioni definitive in consiglio Comunale i Titoli Edilizi saranno subordinati alla presentazione ed approvazione di nuovo Piano Attuativo per l'Ambito Ex Mosconi e Programma Integrato d'Intervento per l'Ambito Le Corti di S. Anna.

34. Il Sistema Ambientale

Il Sistema Ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree rurali prevalentemente destinate alla tutela naturalistica e del paesaggio ed alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2: aree del paesaggio agrario tradizionale;
- zona A3: aree prevalentemente boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree di valore ecologico ed ambientale costituite da aree prevalentemente naturali e comprendenti i corridoi naturali e le aree di protezione dei corsi d'acqua e di salvaguardia idrogeologica.

Nel Sistema Ambientale è ammessa la destinazione agricola come definita all'art. 10 “Destinazioni d'uso” delle presenti Norme Tecniche di Attuazione fatto salvo quanto specificato dagli articoli 38 “Edifici esistenti nel Sistema Ambientale” e 41 “Interventi residenziali nel sistema ambientale” delle presenti norme.

n.4

Per il lotto identificato sulla tavola del Piano delle regole con apposita annotazione grafica, viene confermata la destinazione e le prescrizioni di cui alla compatibilità paesaggistica n.418/2013 del 22 settembre 2016, non è consentita alcuna edificazione.

35. Provvedimenti di salvaguardia nel Sistema Ambientale

Nelle zone che fanno parte del Sistema Ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi

agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri; per le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali è consentita la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale.

E' vietata la formazione di nuovi piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo o non siano pertinenti di edifici esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT.

Per i percorsi storici esistenti sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal Piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

36. Recinzioni nel Sistema Ambientale

Nel Sistema Ambientale è vietata la realizzazione di recinzioni in tutto o in parte in muratura.

Le recinzioni, fermo restando quanto stabilito dal Regolamento Regionale in materia forestale e/o dal PIF per le zone boscate e ad esclusione di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con le caratteristiche specificatamente indicate dal Regolamento edilizio.

Sono consentite le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie massima pari a 10 volte la superficie coperta degli edifici stessi.

Le recinzioni dovranno comunque essere posizionate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

37. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodere, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale in materia forestale.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo:

- gli interventi previsti dal Regolamento Regionale e/o dal Piano di Indirizzo Forestale;
- i tratti strettamente necessari all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico;
- i tratti strettamente necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT;
- la sostituzione, finalizzata alla razionalizzazione ed al miglior inserimento ambientale, di tratti esistenti da dismettere.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica.

Gli elementi di protezione stradale sono consentiti ove indispensabili e non dovranno in ogni caso precludere il passaggio della fauna selvatica.

38. Edifici esistenti nel Sistema Ambientale

Per gli "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" ricadenti nel Sistema Ambientale si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 16 "Edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" delle presenti NTA.

Per gli altri edifici esistenti legittimamente alla data di adozione della variante 3 al PGT e con destinazione d'uso in essere conforme a quelle consentite nel Sistema Ambientale, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ~~in misura non superiore al 20% della SLP esistente e comunque con un massimo di mq 50 di SLP. fino a un limite massimo di mq. 20,00 di S.L.P. per i fabbricati aventi superficie lorda di pavimento esistente inferiore a mq. 75,00; fino a un limite massimo di mq. 30,00 di S.L.P. per i fabbricati aventi superficie esistente lorda di pavimento inferiore a mq. 150,00; per i fabbricati aventi superficie esistente lorda di pavimento maggiore di mq.~~

150,00 l'ampliamento è consentito in misura non superiore al 20% della SLP esistente e comunque con un massimo di mq 70 di SLP.

E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo.

In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della ~~Commissione per il Paesaggio~~ ammettere Giunta Comunale previo parere del Responsabile Unico del Procedimento, concedere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è quella esistente.

Per gli edifici nel Sistema Ambientale che non siano già legittimamente destinati a residenza e che:

- risultino esistenti alla data di adozione della variante 3 al PGT;
- non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive alla data di adozione della variante 3 al PGT o non siano da esse stati stralciati nel quinquennio precedente alla richiesta,

è ammessa la destinazione residenziale, subordinata a Permesso di Costruire convenzionato che preveda:

- l'attestazione da parte del richiedente della sussistenza delle condizioni sopra elencate;
- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio delle urbanizzazioni eventualmente necessarie, dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti fermo restando che ogni eventuale opera di urbanizzazione e la relativa manutenzione necessari alla nuova destinazione è a totale carico del richiedente;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.

Nelle aree strettamente di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie come chioschi da giardino (gazebi) e pergolati.

La loro realizzazione è ammessa senza computo nella superficie coperta e nel volume previsti per la zona purché presentino i requisiti definiti dal Regolamento Edilizio.

Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali è consentita inoltre, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, la realizzazione di piscine in muratura ad uso privato - nel numero massimo di una per edificio e/o complesso immobiliare indipendentemente dal numero di

alloggi - da realizzarsi preferibilmente entro il piano naturale del terreno avente superficie massima di mq. 50,00.

Tali costruzioni non dovranno alterare la natura morfologica e ambientale dei luoghi; i percorsi e le aree pavimentate perimetrali dovranno avere una superficie contenuta ed essere realizzati con materiali ambientalmente appropriati.

Per le attrezzature, infrastrutture e opere in funzione della conduzione del fondo edificati successivamente al 7 giugno 1980 si confermano le destinazioni autorizzate vincolate dall'atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

39. Edificazione nel Sistema Ambientale

Nel Sistema Ambientale è consentita l'edificazione a favore dell'imprenditore agricolo ai sensi degli articoli 59 e 60 della Legge Regionale 12/2005 fatti salvi limiti, modalità ed indici di densità fondiaria di seguito riportati.

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati esclusivamente ai soggetti di cui dall'articolo 59 della LR 12/2005 è ammessa solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora se ne utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree, la nuova edificabilità dovrà essere utilizzata prioritariamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e, in subordine per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di insediamenti esistenti.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o delle superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda anche nel territorio di comuni contermini qualora se ne utilizzino i diritti edificatori.

In caso di utilizzo di aree poste in comuni confinanti si applicano gli indici di densità fondiaria previsti per il comune di Albino.

Per edificazione all'interno di PLIS istituiti, non si applica la disciplina definita dall'art. 59 comma 4 bis della L.R. 12/2005 e, rispetto a quanto indicato all'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005, al fine del computo dei parametri e indici di densità fondiaria è ammessa esclusivamente l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui componenti l'azienda e ricadenti in territorio del Comune di Albino.

I parametri edificatori da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

	Uf abitazione imprenditore agricolo e dipendenti (mc/mq)	Attrezzature e infrastrutture produttive		Attrezzature e infrastrutture aziende orto-floro- vivaistiche specializzate		Serre	
		SC mq max relativa al singolo manufatto	RC mq/mq	SC mq max relativa al singolo manufatto	RC mq/mq	SC mq max relativa al singolo manufatto	RC mq/ mq
A1	0,015	500	0,06 0,10	800	0,10 0,20	1000	0,30
A2	0,010	500	0,04 0,10	800	0,04 0,10	///	///
A3	0,005	250	0,03	250	0,04	///	///
A4	0,005	250	0,03	250	0,04	///	///

L'altezza massima è di m 6,50.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale dovrà essere redatto secondo le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio.

Il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento ed alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

n.2

Per il fabbricato rurale identificato sulla tavola del Piano delle regole con apposita annotazione grafica, viene concessa la possibilità di demolizione e ricostruzione con la medesima sagoma nel terreno posto a sud di minor pendenza indicato con la stessa notazione grafica n.2.

n.5

Per il fabbricato indicato nelle tavole di Piano con apposita notazione grafica, è consentito l'ampliamento, una tantum, nei limiti di quanto previsto all'art. 38 delle presenti

norme; è consentito altresì la possibilità di realizzare un nuovo edificio destinato ad abitazione, sempre rispettando i limiti di Slp previsti all'art. 38, con altezza massima di m 4,00, nell'area pertinenziale al fabbricato principale; l'intervento edilizio dovrà essere subordinato a permesso edilizio convenzionato in maniera tale da garantire l'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi e la dotazione di tutte le opere di urbanizzazione.

40. Strutture accessorie nel Sistema ambientale

Nel Sistema ambientale, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzata una sola piccola struttura per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione della variante 3 al PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta 0,5 % della superficie del lotto con un massimo mq 20,00 per aree ricadenti in zona A1 e A2;
- superficie coperta 0,2 % della superficie del lotto con un massimo mq 20,00 per aree ricadenti in zona A3 e A4;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura m 2,50;
- distanza minima dai confini di proprietà m 5,00;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- dovranno essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti nel Regolamento Edilizio;
- non potranno essere allacciate ai pubblici servizi.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti potranno inoltre essere realizzate le costruzioni accessorie previste dall'art. 26 "Interventi negli spazi aperti delle aree residenziali" secondo le modalità stabilite nel medesimo articolo.

41. Interventi residenziali nel sistema ambientale

Il PGT individua con specifico perimetro gli interventi residenziali nel Sistema Ambientale esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato da attuarsi, con le seguenti modalità:

- la capacità edificatoria espressa con indice UF o con SLP definita e l'altezza massima sono riportate, per ciascuna area, nella tabella allegato C alle presenti norme. ~~Allo scadere del quarto anno dalla data di entrata in vigore della variante 3 al PGT a detta capacità edificatoria si applica una riduzione del 40% della capacità edificatoria iniziale attribuita. Allo scadere dell'ottavo anno dalla data di entrata in vigore della variante 3 al PGT si applicano esclusivamente le norme previste per la zona contraddistinta dal segno grafico che campisce l'area;~~
- la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici esistenti oltre i 50 mq di SLP avverrà esclusivamente tramite Permesso di Costruire convenzionato che preveda, se non già presenti, la realizzazione a totale carico del richiedente, delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione);
- ~~la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici esistenti oltre i 50 mq di SLP comporta l'individuazione della dotazione di servizi a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico prevista all'art. 16 delle NTA del Piano dei Servizi; è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento, prevedere l'eventuale monetizzazione parziale e/o totale;~~
- ~~entro otto anni dalla data di entrata in vigore della Variante 3 al PGT~~ è consentito il trasferimento della capacità edificatoria ai lotti ricadenti nelle zone R1, R2, R3 residenziali secondo le modalità definite dall'art. 24 "Determinazione degli incrementi"; tale facoltà si applica anche alle aree che per ragioni idrogeologiche non risultino direttamente utilizzabili

Per quanto non diversamente disciplinato negli otto anni dalla data di entrata in vigore del presente PGT, nei lotti perimetrati come "Interventi residenziali nel sistema ambientale" valgono le norme applicabili alle "Zone R1, R2, R3: residenziali" con esclusione di quanto previsto in merito all'incremento dell'indice base di utilizzazione fondiaria.

COMPARTO DI VALORE ECOLOGICO ED ARCHITETTONICO "LOCALITA' PIAZZO"

E' individuato nelle tavole del Piano delle Regole con apposita notazione grafica, trattasi di un ambito di particolare valenza ambientale e paesaggistica, la finalità di piano è quella di riqualificare questa parte di territorio mediante interventi definiti in un quadro strategico che fissi preliminarmente lo schema complessivo del progetto.

Ogni intervento edilizio di recupero dei fabbricati è subordinato all'approvazione di uno "Schema Urbanistico Strategico" (Masterplan) esteso all'intero perimetro.

Gli aspetti da definire e valutare a livello di Masterplan sono i seguenti:

- disegno delle aree pertinenziali ai fabbricati da destinarsi prevalentemente a giardini privati;
- schedatura di tutti i fabbricati, in maniera tale da evidenziare le effettive valenze architettoniche paesaggistiche e gli elementi storici da salvaguardare. A seguito delle indagini predette, previa adeguata motivazione, potranno essere variate le previsioni degli interventi ammissibili previsti dai gradi di intervento del censimento a corredo del Piano delle Regole; tale modifica del grado di intervento non comporta variante al PGT.

Per gli edifici che verranno classificati a grado CS3 – CS4 viene concessa la possibilità di ampliamento nella misura massima del 20% del volume esistente;

- definizione della viabilità carrabile sia pubblica e/o di uso pubblico che privata a servizio di tutti i fabbricati da recuperare;
- definizione delle opere di urbanizzazione necessarie per il recupero e riqualificazione degli edifici esistenti;
- definizione delle aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico a servizio sia delle nuove unità abitative, che della collettività in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi;
- definizione della rete di mobilità dolce per garantire l'accessibilità pubblica, nell'ottica di valorizzazione sia i sentieri esistenti che di creare nuovi percorsi di collegamento, estesi anche verso il confine comunale con Nembro;
- definizione della rete ecologica interna all'ambito in correlazione con la salvaguardia delle sorgenti e dei corsi d'acqua superficiali;
- dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi proposti con le condizioni di stabilità esistenti anche esternamente al comparto;
- definizione delle caratteristiche delle recinzioni, che dovranno essere strettamente limitate alle aree pertinenziali ai fabbricati, cercando di renderle il più possibile permeabili;
- definizione delle opere di sistemazione a verde dei giardini privati pertinenziali ai fabbricati;
- definizione degli interventi sulle aree agricole al fine di poter recuperare le originarie funzioni.

Nello "Schema Urbanistico Strategico" potranno essere individuate delle unità minime di intervento (UMI) nel rispetto del disegno generale.

Le modalità operative dello "Schema Urbanistico Strategico" sono:

- il soggetto promotore che, può anche non rappresentare la totalità dei proprietari delle aree, si fa carico di predisporre il "Masterplan" nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi precedenti;

- lo schema urbanistico strategico proposto dovrà individuare compiutamente le unità minime di intervento da assoggettare a successivi Permessi Edilizi Convenzionati. Per ciascuna unità minima di intervento dovranno essere definiti i diritti e i doveri in maniera tale da arrivare, anche con tempistiche diverse, alla riqualificazione complessiva del comparto così come proposto nello “schema urbanistico strategico”;
- la proposta di “schema urbanistico strategico”, è sottoposta all’approvazione della Giunta Comunale;
- l’avallo della giunta Comunale costituisce titolo per l’attivazione delle singole unità minime di intervento (UMI) attraverso Permessi Edilizi Convenzionati;
- in sede di convenzionamento di ciascuna UMI dovranno essere definite tutte le obbligazioni nei confronti dell’Amministrazione Comunale e le corrispondenti garanzie economiche per la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- con la medesima procedura di cui sopra potranno essere valutate dalla Giunta Comunale eventuali proposte di variante allo “Schema Urbanistico Strategico” avanzate anche da promotori diversi rispetto a quelli che hanno dato il via al percorso originario.

42. Distacchi dagli allevamenti nel sistema ambientale

Gli allevamenti di nuova attivazione devono essere situati ad una distanza di 100 m rispetto al limite delle zone residenziali, commerciali e terziarie: tale distanza è elevata a m 200 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. Le distanze suddette, cui si applica il principio di reciprocità, possono essere ridotte per i piccoli allevamenti, per gli allevamenti esistenti alla data di adozione della presente variante e per le distanze da case isolate in conformità alle disposizioni del Regolamento Locale d’Igiene e del paragrafo 3 del D.D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

Per quanto concerne la presenza di stalle per allevamenti in ambiti estranei a quelli agricoli, in attesa della delocalizzazione di tali attività le nuove edificazioni dovranno garantire una distanza minima dalle strutture per il ricovero degli animali non inferiore a m. 20,00, tale distanza sarà incrementata a m. 50,00 in presenza di concimaie regolarmente assentite; nel caso le concimaie non dovessero essere autorizzate l’Amministrazione Comunale dovrà procedere ad ordinare la loro dismissione.

43. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante è ammessa esclusivamente nelle aree individuate dal PGT con specifica campitura che comprendono sia gli impianti esistenti confermati che i nuovi impianti.

I fabbricati al servizio di tali impianti potranno avere un'altezza massima in gronda di m 4,00 e dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 5,00.

Le pensiline completamente aperte sui lati potranno coprire un'area non superiore al 30% della superficie fondiaria, avere un'altezza massima, misurata all'estradosso nel punto più alto, di m 7,00, essere collocate ad una distanza dai confini di m 5 e ad una distanza dalle strade di m 3,00.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti.

Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

44. Parchi locali di interesse sovracomunale

Il Piano individua lungo i corsi del Serio, dell'Albina e del Luio e nella zona di Piazza le aree ricadenti entro parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) istituiti o da istituire.

Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

Sino all'istituzione del PLIS, si applicano le disposizioni della variante 3 al PGT.

All'interno del perimetro dei PLIS istituiti si applicano le relative norme fatte salve disposizioni più restrittive.

Il Plis Piazza-Trebasco sono stati annessi nel Plis NaturalSerio che con D.P. n° 232 del 10/10/2018 è stato riconosciuto di carattere sovracomunale.

45. Aree di tutela del Sito di Rete Natura 2000

Il Piano individua un'area a tutela del sito della Rete Natura 2000 di Valpredina: in tale area prevalgono le norme di tutela previste dalla Valutazione di Incidenza.

46. Aree per attività estrattive

Le aree per attività estrattive sono individuate sulla base del vigente Piano Cave provinciale le cui indicazioni, per il relativo periodo di validità, prevalgono su quelle del presente PGT.

Alle scadenze del periodo di validità del Piano Cave in tali zone è ammesso esclusivamente il recupero ambientale, la piantumazione e la rinaturalizzazione dei luoghi con divieto di realizzazione di nuove costruzioni; sono inoltre vietate le destinazioni d'uso residenziali, produttive, commerciali e terziarie.

Qualora previsto dal Piano dei Servizi in tali zone potranno essere collocati servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

47. Ruedi nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale i fabbricati ridotti a rudere potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia oltre che di ricostruzione, nel rispetto della volumetria e del sedime originari, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

48. Edifici monumentali

Ogni intervento relativo agli edifici monumentali ed alle loro pertinenze è assoggettato alle disposizioni del D.lgs. 22 gennaio 2004 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio".

49. Sorgenti Captazioni – Reticolo Idrico

Nelle tavole del Piano delle Regole, sono state indicate le fasce di rispetto dalle sorgenti di captazione di acqua potabile, così come desunte dallo studio di fattibilità geologica comunale.

La definizione delle suddette aree di protezione dovrà essere verificata rispetto all'effettiva localizzazione del punto di captazione, che potrebbe anche discostarsi da quanto individuato nella cartografia di Piano.

Nelle tavole del Piano delle Regole, sono altresì individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per l'effettiva individuazione e la gestione di tali fasce, vale quanto previsto e /o prescritto dal "reticolo idrico minore" vigente e dal suo "regolamento".

In caso di dubbi interpretativi fanno testo le tavole riportate nel Piano del Reticolo Idrico Minore.

E' fatto obbligo di richiesta di autorizzazione e/o concessione all'ente gestore nel caso di opere che interessano direttamente il corso d'acqua.

50. Aree Allagabili – Previsioni del PGRA

Con D.G.R. n° X/6738 del 19/06/2017 la Regione Lombardia ha approvato le “Disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell’emergenza, ai sensi dell’art. 58 del NtA del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po così come integrate dalla Variante adottata in data 07/12/2016 con Deliberazione n.5 dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po”: l’amministrazione comunale prende atto dei contenuti del PGRA, recependo, nella tavola dei vincoli inserita nel Piano delle Regole, le aree allagabili dovute al reticolo secondario collinare montano (RSCM) e al reticolo principale (RP).

Come indicato nella citata D.G.R., la normativa sulle aree allagabili individuate dal PGRA deve, anche in sede di attuazione degli strumenti pianificatori, essere considerata da subito: in caso di interventi ricadenti nelle aree PGRA, le possibilità edificatorie dovranno essere verificate in considerazione della suddetta normativa.

51. Bonifiche

In caso di mutamenti di destinazione d’uso su aree già edificate, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi, depositi e/o ad infrastrutture, il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato alla valutazione della necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell’eventuale contaminazione o altre passività ambientali; ad avvenuto completamento dell’indagine sarà possibile definire la necessità o meno di operazioni di bonifica.

Solo all’accertata assenza di contaminazione, ovvero all’esecuzione dell’eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo a costruire.

52. Operazioni di scavo-di demolizione

Qual ora gli interventi edilizi comportino operazioni di scavo e/o movimento di terra, è fatto obbligo, nel rispetto della normativa vigente, di definire il volume del materiale scavato derivante dalla realizzazione delle opere e delle modalità di gestione dello stesso.

In merito si evidenzia che:

- è da privilegiare il recupero/riutilizzo del materiale da scavo rispetto al suo smaltimento in discarica;
- l’esclusione della normativa sui rifiuti delle terre e rocce da scavo (compreso l’utilizzo nel sito di produzione) è disciplinato dal Regolamento recante la

disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 12 settembre 2014 n° 133, e s.m.i.;

- la gestione dei rifiuti derivanti dalla realizzazione di interventi edilizi (rifiuti da costruzione e demolizione eccetera) dovrà essere effettuata in conformità a quanto previsto dal D.Lgs n° 152/20016.

53. Metanodotti – fasce di protezione

Nella cartografia del Piano dei Servizi sono individuati i metanodotti esistenti previsti sul territorio comunale di proprietà di SNAM Rete Gas SpA, tali tubazioni impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione sia della pressione che di altri parametri di esercizio.

L'effettiva posizione del metanodotto dovrà essere richiesta all'ente erogatore del servizio che indicherà la corrispondente fascia di protezione e rilascerà autorizzazione nel caso necessario.

Nella tabella sotto riportata sono indicate le fasce di rispetto fornite da SNAM Rete Gas per gli impianti di sua proprietà:

Codice impianto	Descrizione	DN	Fascia di rispetto m
112	Dir. Per Costa Volpino	200	8,00+8,00
4500770	Met. Chiuduno – Entratico - Albino	400	8,00+8,00
4511280	Met. Albino – Cazzano S. Andrea	300	8,00+8,00
4300452	All. Comune di Albino 1^pr.	80	7,00+7,00
1796	Spina di Albino	80	5,00+5,00
1618	All. Cotonificio Albini	50	5,00+5,00
4103659	All. SITIP Cotton	100	8,00+8,00
4104619	All. Comune di Albino 2^pr.	80	8,00+8,00
14869	All. MULTIENERGY Albino	100	8,00+8,00
4300413	All. Comune di Cene	100	6,00+6,00
4320269	All. Comune di Gazzaniga 2^pr.	80	6,00+6,00

54. Elettrodotti – fasce di protezione

Nella cartografia del Piano dei Servizi sono indicati gli elettrodotti che interessano il territorio comunale.

Per quanto attiene alla Legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di interventi riguardanti il recupero dei sottotetti, di ampliamento, di costruzione di nuovi edifici, di aree gioco, strutture scolastiche, luoghi adibiti a permanenza non inferiori a

quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità 3 microtesla, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

I progetti di cui sopra che interessino le fasce di rispetto di elettrodotto di cui all'art. 6 del D.P.C.M 08/07/2003 e D.M 29/05/2008, dovranno essere pertanto inviati all'ente proprietario, che provvederà a verificarne la conformità in relazione alle distanze di sicurezza ed alle clausole di servitù stipulate all'atto della costruzione dell'elettrodotto.

ALLEGATI

- Allegato A: Prescrizioni geologiche per il Piano delle Regole
- Allegato B: Interventi di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
- Allegato C: Interventi residenziali nel sistema ambientale

**PRESCRIZIONI GEOLOGICHE
PER IL PIANO DELLE REGOLE**



GeoTer

File: /Albino/Comune/Aggiornamento PGT/relazione

COMUNE DI ALBINO
revisione e aggiornamento studio geologico

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE PER IL PIANO DELLE REGOLE

L'intero territorio di Albino è stato oggetto di uno studio delle sue peculiari caratteristiche geologiche, ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n°12 e D.g.r. 28 maggio 2008. n.8/7374 recentemente aggiornata (D.g.r. 30 novembre 2011, n.IX/2616); tale studio (GEO TER, 2012) si compone di dieci tavole tematiche e di una relazione illustrativa, che documentano analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo, nonché gli aspetti evolutivi che li riguardano.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classificazioni contenute nella carte di fattibilità geologica allegate al presente Piano delle Regole: esse sono costituite da un foglio in scala 1:10.000 per l'intero territorio albinese (tavola n.9) e da otto fogli in scala 1:2.000 (tavole nn. 9a - 9h). Le stesse carte contengono anche la rappresentazione della zonazione di pericolosità sismica, ricavata dalle apposite tavole di analisi sismica (tavola n.7 e n.8); a tali distinzioni competono specifiche prescrizioni. Per le azioni di Piano è altresì necessario fare riferimento alla Carta dei Vincoli (tavola n.6), per quanto attiene al Reticolo Idrico Minore e Principale, alle aree di salvaguardia delle risorse idriche potabili (aree di tutela assoluta, di rispetto e di protezione di pozzi e sorgenti) e alle aree di varia pericolosità geologica catalogate dal P.A.I. (vedasi anche la tavola n.4 - "Carta geomorfologica con legenda uniformata P.A.I.").

In generale, ciascun ambito di territorio compreso nelle diverse classi di fattibilità, le quali evidenziano in misura diversa problematiche di tipo geologico, idrogeologico o sismico, dovrà essere oggetto di indagini di specifica tipologia a seconda dei casi e a vari gradi di approfondimento; conseguentemente dovranno essere prodotte, da parte di Tecnici abilitati, relazioni geologiche e/o geotecniche particolareggiate, che chiariscano ed esplicitino il tipo di problematica geologica o di pericolosità in essere, gli interventi di sistemazione e di messa in sicurezza atti a limitare o eliminare il rischio, oltre che le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

Oltre agli obblighi previsti dalla Normativa vigente in materia di costruzioni e di relative caratterizzazioni geotecniche, per le aree indicate nelle carte di fattibilità geologica di Piano con la **classe 2** - "*modeste limitazioni*" - è necessario corredare i progetti edilizi con una **relazione geologica** che, individuata la problematica del sito, indirizzi e motivi adeguatamente le scelte progettuali.

Nel caso di aree con "*consistenti limitazioni*", individuate nelle carte di fattibilità geologica di Piano con la **classe 3**, i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla **preventiva approvazione di un progetto esecutivo di consolidamento dei terreni e/o di stabilizzazione dei pendii e/o di difesa e messa in sicurezza e/o di bonifica dei luoghi**, secondo i casi, e che sarà posto all'esame del Comune separatamente da quello edilizio e preliminarmente allo stesso.

In dettaglio le indicazioni prescrittive per le attenzioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico da adottare ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n°12 e della D.g.r. 28 maggio 2008. n.8/7374 recentemente aggiornata (D.g.r. 30 novembre 2011, n.IX/2616) sono le seguenti:

Prescrizioni di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ GEOLOGICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (classe 1)

Aree per le quali non sono state individuate particolari situazioni di pericolosità geologica: per tali ambiti le progettazioni e le relative costruzioni sono oggi normalmente sottoposte alle norme del D.M. 14 gennaio 2008.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA CON MODESTE LIMITAZIONI (classe 2)

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentirne un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere appoggiate dall'effettuazione di accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che dalle normali verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008:

- nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

AREE DI FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione alla normalità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiede interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008:

- nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche);



- per le aree con forte acclività del terreno devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o realizzare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008;

- per le aree di bassa soggiacenza della falda idrica o soggette a ristagni d'acqua è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, al fine di progettare e realizzare un adeguato sistema di drenaggio, e di tipo geotecnico per la sicura progettazione delle strutture di fondazione, poiché è possibile che debbano essere adottate fondazioni speciali e accorgimenti progettuali per contrastare gli effetti di eventuali cedimenti;

- per le aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessate da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, onde verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;

- per l'utilizzo di aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale dovranno attuarsi preventivi lavori di consolidamento e di contrasto all'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;

- per l'utilizzo dell'area in fregio al Serio nella quale sono sepolti rifiuti solidi urbani, ogni intervento sarà subordinato agli esiti di specifici studi di fattibilità e alla preventiva bonifica,

- nelle aree soggette a Normativa P.A.I. per forme di trasporto in massa (colate di detriti) su aree di conoide classificate "Cp" - *conoide parzialmente protetta* - di cui all'art.9 comma 8 delle N.d.A., così come in quelle soggette a Normativa P.A.I. classificate "Eb" a causa di *elevata pericolosità di esondazione*, di cui all'art.9 comma 6 delle N.d.A., a meno che non si attuino, a fronte di specifici studi, preventivi interventi che risolvano in modo sostanziale e permanente le condizioni di pericolosità geologica e/o di rischio e le conseguenti perimetrazioni P.A.I., è esclusa ogni nuova edificazione insediativa residenziale, produttiva, commerciale e di servizi; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri conservativi, adeguamenti igienici, recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione e ricostruzione (cfr. L.r. 12/05 art.27, comma 1, lettere a), b), c), d). Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla Normativa antisismica. Sono escluse da queste limitazioni le reti tecnologiche ed infrastrutturali e i volumi tecnici (si vedano in proposito le N.d.A. del P.A.I. art.9 commi 5, 6, 7 e 8).

AREE DI FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI (4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.r. 12/05 senza

incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla Normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Fanno eccezione le aree di *franosità quiescente* ("Fq"), così classificate nella "Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.": su di esse possono essere autorizzate trasformazioni, totali o parziali, previa verifiche di compatibilità e studi approfondimento idrogeologico e geotecnico, sulla base dei quali attuare interventi atti a contrastare e/o prevenire sicuramente il dissesto.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di reti tecnologiche e di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Prescrizioni di prevenzione sismica

Il territorio di Albino è classificato in "ZONA 3" di sismicità, pertanto **le prescrizioni tecniche antisismiche sono da applicare a tutti gli edifici**. Tali prescrizioni valgono per ogni classe di fattibilità geologica di Piano, come sopra definite, e sono suddivise in funzione del livello di approfondimento raggiunto durante la redazione del presente studio geologico a supporto del P.G.T:

- a) Per gli edifici già costruiti o da realizzare nelle aree già urbanizzate o in quelle di possibile espansione, lo studio di approfondimento sismico di secondo livello (D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374) dimostra che nelle zone di amplificazione sismica **Z3** (amplificazioni topografiche), **Z4 a, b, d** (amplificazioni litologiche e geometriche), per qualsiasi tipo di terreno è sufficiente applicare lo spettro di risposta indicato dalla normativa per la "categoria di sottosuolo E" con gli specifici coefficienti di amplificazione topografica in funzione dell'ubicazione dell'edificio (D.M. 14 gennaio 2008); infatti i fattori di amplificazione calcolati (F_A) qui sono inferiori ai valori di soglia (F_S) forniti da Regione Lombardia per il territorio albinese.
- b) Per gli edifici costruiti e/o da costruire sulla piana alluvionale del Serio e sui pianori terrazzati che si trovano soprattutto sulla sponda destra del Serio, occorre che nelle relazioni tecniche che accompagnano i progetti si valutino anche la frequenza di risonanza dei terreni, poiché essi presentano una significativa amplificazione delle frequenze che sono tipiche di edifici di due o tre piani, che sono piuttosto frequenti sul territorio albinese.

- c) Per le costruzioni **al di fuori delle aree urbanizzate o di prevista espansione** (fasce collinari, edifici isolati), ad esclusione delle zone Z1 e Z5 (versante instabile, passaggi litologici), nei calcoli tecnici deve essere seguita la **normativa nazionale** (D.M. 14 gennaio 2008) e, ove previsto, devono svolgersi specifiche indagini geofisiche in sito per la determinazione della velocità Vs.
- d) Per la costruzione di edifici in zone **Z1** (instabilità dei versanti), le quali sono indicate con apposita retinatura nella Carta di Fattibilità Geologica di Piano, deve essere applicato direttamente l'approfondimento di indagine sismica di **terzo livello** previsto dai *Criteria* regionali (D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374).
- e) **È vietato costruire edifici nelle zone Z5** (contatto stratigrafico tra litotipi con differenti caratteri fisico-meccanici), a meno che non si operi in modo tale da ottenere un terreno di fondazione omogeneo; gli ambiti Z5 sono indicati con elementi lineari nella Carta di Fattibilità Geologica di Piano,

Prescrizioni relative alla Carta dei Vincoli

Prescrizioni riferite alla Normativa P.A.I.

Per l'attuazione di interventi edilizi nelle aree perimetrate nella "Carta del dissesto con Legenda Uniformata P.A.I." e nella "Carta dei Vincoli":

- "Fa" = area di frana attiva
- "Fq" = area di frana quiescente

- "Ee" = area di esondazione e di dissesto torrentizio con pericolosità molto elevata
- "Eb" = area di esondazione e di dissesto torrentizio con pericolosità elevata
- "Em" = area di esondazione e dissesto torrentizio con pericolosità media o moderata

- "Ca" = area di conoide attiva non protetta
- "Cp" = area di conoide attiva parzialmente protetta
- "Cn" = area di conoide attiva non recentemente attivatasi o completamente protetta

debbono essere osservate sia le prescrizioni di fattibilità geologica su esposte sia quanto disposto dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. (Delibera 18/2001 del Comitato Istituzionale dell'autorità di Bacino del fiume Po del 26 aprile 2001, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 maggio 2001).

Le N.d.A. del P.A.I. normano non solo gli interventi edilizi, ma anche opere di bonifica, regimazioni delle acque superficiali, infrastrutture lineari e a rete, impianti di trattamento delle acque reflue, impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Prescrizioni riferite alle norme di tutela delle acque destinate al consumo umano.

Come previsto dalla Normativa di riferimento (D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.1996, n. 6/15137 e alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2 e all'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni), si disciplinano: ZONA DI TUTELA ASSOLUTA, ZONA DI RISPETTO e ZONA DI PROTEZIONE.

- La ZONA DI TUTELA ASSOLUTA rappresenta l'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni. In caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione; deve essere adeguatamente protetta (con apposita recinzione o, quando possibile, utilizzando le caratteristiche morfologiche dei luoghi che siano idonee ad impedire l'accesso a persone ed animali) e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Entro tale area si deve prevedere l'allontanamento delle acque meteoriche e di scorrimento superficiali, onde evitarne la miscelazione con le acque di cui si prevede la captazione.

- Nella ZONA DI RISPETTO dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche). In particolare, per tali ambiti sono elencati i centri di pericolo e sono vietate alcune attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e dalla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nella stessa zona di rispetto sono invece disciplinate le seguenti strutture e attività:

- a) fognature
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio
- d) pratiche agronomiche.

Per ulteriori dettagli si veda la specifica normativa.

La ZONA DI PROTEZIONE, quando definita, racchiude la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto e rappresenta la più ampia area necessaria per la salvaguardia della consistenza e la tutela della qualità delle acque captate, fino a comprendere l'intero bacino idrogeologico che alimenta la scaturigine o il pozzo. In quest'area si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, con limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici, da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Prescrizioni riferite al governo del Reticolo Idrico Minore e di quello Principale.

La Normativa di riferimento è quella esposta nelle “*Norme di Piano*” (GEA, 2004, con approvazione definitiva S.TER. di Bergamo, prot. AE02.2010.0001982 del 06.08.2010) che ora sono state aggiornate alla D.G.R 22 dicembre 2011, n.IX/2762 (GeoTer, 2012, in corso di approvazione).

Allegato B:

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nuova Edificazione 1	via Cà Bianca
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 350 mq; SC 250 mq; altezza massima 7,50 m.
aree per servizi	cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico minimo mq 250 come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Nuova Edificazione 2	via Gemona
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 1830 mq; SC 800 mq; altezza massima 9,00 m.
aree per servizi	cessione area per verde pubblico individuata con simbolo NE2* sita in via Roquel come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Realizzazione parcheggio pubblico lungo via Concezione; Sistemazione passaggio pedonale via Gemona. cessione area per verde pubblico individuata con simbolo NE2* sita in via Roquel

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 3	via Nova
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 250 mq; SC 150 mq; altezza massima 7,50 m.
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S.
prescrizioni	Conservazione del muro lungo la strada consorziale "stretta di S. Anna" e asservimento ad uso pubblico della strada stessa.

Nuova Edificazione 4	quartiere Fiorito
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Residenza; residenza sociale.
parametri edificatori	SLP 1.000 mq in aggiunta all'esistente; SC pari all'esistente; altezza massima 12,00 m.
aree per servizi	residenza sociale minimo mq 1000 di SLP come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	///

Nuova Edificazione 5	via Sotto gli Orti
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 1.000 mq; SC 1.000 mq; altezza massima 9,00 m
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	mantenimento della fascia a verde alberato lungo la Roggia

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 6	Custall
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	residenza residenza sociale
parametri edificatori	SLP complessiva 2.800 mq; SC 1.000 mq; altezza massima 7,50 10,50 m dal profilo di viale Aldo Moro (quota media riferita ai fronti degli edifici di progetto rispetto alla strada).
aree per servizi	residenza sociale minimo mq. 300 di SLP come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Intervento da attuarsi previa demolizione parziale o totale dell'esistente; riqualificazione idraulica del torrente Albina e adeguamento ambientale della sponda; caratterizzazione ed eventuale bonifica dell'area.

Nuova Edificazione 7	Antares
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Terziario (è ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita); residenza; residenza sociale.
parametri edificatori	SLP 2.900 mq (di cui mq 2.000 massimo terziario, mq 600 minimo residenza, mq 300 minimo residenza sociale); SC pari al 50% della ST; altezza massima 13.50 m.
aree per servizi	residenza sociale minimo mq 300 di SLP come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	- riqualificazione idraulica del torrente Albina e adeguamento ambientale della sponda; - progetto di riqualificazione degli spazi aperti antistanti via Provinciale esteso al fronte strada opposto.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 8	via S. Alessandro - via S. Giuseppe
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 1.800 mq; SC 1.000 mq; altezza massima 7,50 m.
aree per servizi	Cessione area e realizzazione di allargamento a minimo m 6,50 di via S. Alessandro. come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Cessione area e realizzazione di allargamento a minimo m 6,50 di via S. Alessandro. Realizzazione parcheggi pubblici lungo la via S. Alessandro. L'intervento è subordinato a preventiva verifica di compatibilità igienica con la vicina struttura agricola. Per la porzione di ambito classificata in classe 3 con consistenti limitazioni nello studio di fattibilità geologica, l'intervento edilizio è subordinato alle prescrizioni previste nel medesimo studio geologico ed in particolare senza interventi preventivi, che modificano in modo sostanziale e permanente le condizioni di pericolosità, questa porzione d'ambito deve essere trattata come in classe 4 di fattibilità geologica.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 10	via S. Benedetto A
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza Deposito/magazzino
parametri edificatori	SLP 300-1000 mq; SC 200 1000,00 mq; altezza massima 9,00 6,50 m. Possibilità di realizzare interrato H max. 3,00
aree per servizi	Cessione area e realizzazione parcheggio pubblico di mq. 200 minimo in fregio alla strada per 8 posti auto.
prescrizioni – standard qualitativi	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale Allargamento calibro stradale a m. 6,00 su tutto il fronte di proprietà; Consolidamento ponte comunale su via S. Benedetto. Dovrà essere posta in opera una cortina vegetale su tutti i lati a mitigazione dell'intervento.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 11	via S. Bernardo
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	alberghiera con vincolo minimo di 15 anni
parametri edificatori	SLP mq 1.800 in aggiunta all'esistente
aree per servizi	verde pubblico e parcheggio pubblico mq 2.567 minimo
prescrizioni	allargamento a m 8,50 di via S. Bernardo ricompreso all'interno del perimetro della NE formazione del tratto di viale della via Lunga ricompreso all'interno del perimetro della NE in conformità al progetto unitario Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di minimizzare l'impatto sulla rete ecologica (ad es. fasce verdi di mitigazione, utilizzo di essenze autoctone ed ecologicamente idonee,)

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 11a	via S. Bernardo
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	alberghiera
parametri edificatori	SLP mq 1.500 in aggiunta all'esistente
aree per servizi	Come art. 25 del PdR e art. 16 del PdS a parcheggio pubblico in parte già localizzato sulle tavole del PdR.
prescrizioni – standard di qualità	<p>Allargamento a m 8,50 di via S. Bernardo esteso anche all'esterno del ambito per garantire l'accesso al servizio pubblico esistente.</p> <p>Formazione del tratto di viale della via Lunga ricompreso all'interno del perimetro della NE in conformità al progetto unitario</p> <p>Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale</p> <p>Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di minimizzare l'impatto sulla rete ecologica (ad es. fasce verdi di mitigazione, utilizzo di essenze autoctone ed ecologicamente idonee,)</p>

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 11b	Via Gromba
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 300 mq; SC 300 mq; altezza massima 9,00 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato. Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Nuova Edificazione 12	Casale
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 100 mq oltre all'esistente; SC mq 200 incluso l'esistente; altezza massima 7,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico di mq 150 minimo in fregio alla via Oprando Abate
prescrizioni	Intervento da attuare mediante ampliamento e/o ricostruzione dell'esistente senza obbligo di mantenimento del sedime. La parte di area ricadente nei "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" e nelle "aree di elevata naturalità" del PTCP ed inserita nelle "Aree prevalentemente boscate" dovrà essere mantenuta libera da edificazioni e, in presenza di essenze arboree, le stesse dovranno essere salvaguardate e mantenute.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 13	via Vittorio Carrara
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 130 mq; SC 130 mq; altezza massima 9,00 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico di mq 295 minimo in via Bruseto
prescrizioni	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Nuova Edificazione 14	via Fantoni "A"
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 285 mq; SC 200 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico di mq 155 minimo.
prescrizioni	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 15	via Fantoni "B"
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 450 mq; SC 350 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico di mq 220 minimo; Cessione area e realizzazione di allargamento minimo m 6,50 di via Fantoni fino al limite dell'intervento specifico "Via Fantoni "A"
prescrizioni	Cessione area e realizzazione di allargamento minimo m 6,50 di via Fantoni fino al limite dell'intervento specifico "Via Fantoni "A" Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Comune di Albino
PGT – Variante 4
PIANO DELLE REGOLE
Adottato con deliberazione C.C. n. del
Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 16	via Tribulina – Abbazia
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 240 mq in aggiunta all'esistente; SC 140 mq in aggiunta all'esistente; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	cessione di area a verde pubblico mq 4.807 come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Cessione di area a verde pubblico mq 4.807. Intervento da attuare mediante nuova costruzione e/o ampliamento dell'esistente. Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di minimizzare l'impatto sulla rete ecologica (ad es. fasce verdi di mitigazione, utilizzo di essenze autoctone ed ecologicamente idonee,)

Nuova Edificazione 18	via XXV Aprile
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 380 mq; SC 250 mq; altezza massima 9,00 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico di mq 190 minimo collocato sul lato di via 25 Aprile di cui parte a pettine e parte a cassetta compatibilmente con le norme di sicurezza stradale.
prescrizioni	///

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 19	via Tarantelli
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Produttivo/terziario.
parametri edificatori	SC 1.200 mq; altezza massima 12,00 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S parcheggio pubblico con accesso da via Tarantelli
prescrizioni	obbligo di accesso da via Tarantelli per il parcheggio pubblico. eventuale accesso da via Pradella ad esclusivo uso dell'attività.

Nuova Edificazione 20	via Fatebenefratelli
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 533,33 mq; SC 300 mq; altezza massima 7,50 m.
aree per servizi	realizzazione dell'allargamento a m. 6,50 del tratto di via S. Alessandro fronteggiante la proprietà come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	## realizzazione dell'allargamento a m. 6,50 del tratto di via S. Alessandro fronteggiante la proprietà

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 21	via Friuli
modalità d'intervento	Permesso di Costruire/DIA
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 600 mq altezza massima 2 piani
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Accesso unico da via Friuli. Il percorso pubblico esistente, che viene confermato, delimita l'area di trasformazione lungo il perimetro sud-ovest.

Nuova Edificazione 22	via Serio
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Produttivo/terziario.
parametri edificatori	SC 3.000 mq; altezza massima 12,00 m.
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	///

Nuova Edificazione 23	via Duca d'Aosta
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	NEa: SLP= 284 mq SC= 120 220 mq Altezza= 9,00 6.5m NEb: SLP= 284 mq SC= 120 220 mq Altezza= 9,00 6.5m
aree per servizi	cessione area per allargamento via Grandi. Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard qualitativi	Cessione area per allargamento via Grandi. L'intervento di nuova edificazione dovrà essere eseguito garantendo la salvaguardia delle alberature esistenti. La SLP attribuita è comprensiva della SLP esistente sul comparto NEb

Nuova Edificazione 24	via Belloloco
modalità d'intervento	Permesso di Costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 200 mq; SC 200 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Realizzazione e cessione parcheggio di n. 10 posti auto lungo via Belloloco cessione o monetizzazione di mq 2.300 di aree destinate dal PGT a servizi pubblici o di uso pubblico. Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato. I muri di contenimento lungo il confine del lotto edificabile potranno avere altezza massima di mt 4,00 1,50 più eventuale scarpata degradante.

Nuova Edificazione 25	via A. Moro
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 150 mq

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

	SC 100 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S Monetizzazione aree a standard dovute.
prescrizioni	///

Nuova Edificazione 26	via Roma
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 450 mq SC 180 mq; altezza massima 10,00 m. dalla quota di via Roma
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S Reperimento parcheggio lungo via Roma profondità m 6,00.
prescrizioni	Recupero edificio esistente propedeutico alla nuova edificazione.

Nuova Edificazione 27	via Gasparini / vicolo Gambarelli
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Parcheggio privato residenziale
parametri edificatori	SC massima pari alla superficie del cortile esistente; altezza massima contenuta entro il profilo di via Gasparini e la sommità del muro di cinta su vicolo Gambarelli.
aree per servizi	Cessione o monetizzazione aree individuate dal PGT a servizi e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico in misura del 50% della SC
prescrizioni	possibilità di realizzare idoneo solaio a copertura di spazi a parcheggio e per la realizzazione di soprastanti spazi a cortile. Il progetto dovrà ottenere parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali

Nuova Edificazione 28	via Pertini
modalità d'intervento	Piano Attuativo
destinazioni d'uso	Produttivo Servizi privati di interesse pubblico (S7: attrezzature

	tecnologiche di interesse pubblico)
parametri edificatori	Produttivo SC mq 5.600 Altezza massima m 12,00.
aree per servizi	Cessione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione di servizi pubblici o servizi privati di interesse pubblico (attrezzature tecnologiche di interesse pubblico e parcheggio pubblico) mq 4.567 Previsione di elementi di mitigazione ambientale
prescrizioni	Inserimento di mitigazioni ambientali a verde Intervento da attuarsi previa caratterizzazione ed eventuale bonifica dell'area. La parte di area ricadente nei "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" del PTCP ed inserita nelle "Aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche" dovrà essere mantenuta libera da edificazioni e, in presenza di essenze arboree, le stesse dovranno essere salvaguardate e mantenute.

Nuova Edificazione 29	via Valle del Muto
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 270 mq; SC 150 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Realizzazione e cessione allargamento stradale e area di manovra per mezzi pubblici lungo la via Valle del Muto come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	## Realizzazione e cessione allargamento stradale e area di manovra per mezzi pubblici lungo la via Valle del Muto

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 30	via San Benedetto B
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 167 mq SC 167 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Realizzazione e cessione aree allargamento stradale via S. Benedetto per fascia profondità 5 m su fronte strada. come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Realizzazione e cessione aree allargamento stradale via S. Benedetto per fascia profondità 5 m su fronte strada. Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici.

Nuova Edificazione 31	via Tribulina
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 80 mq; SC 80 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S cessione di area a verde pubblico mq 305 realizzazione e cessione parcheggio lungo via Tribulina mq 203
prescrizioni	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; dovranno inoltre essere valorizzati gli eventuali percorsi, insediamenti ed edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale

Comune di Albino
PGT – Variante 4
PIANO DELLE REGOLE
Adottato con deliberazione C.C. n. del
Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 32	via Lunga
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenziale e produttivo
parametri edificatori	SLP residenziale pari al fabbricato e tettoia esistente su via Lunga SLP produttiva pari all'esistente SC pari all'esistente
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Realizzazione allargamento stradale e cessione aree (sezione stradale via Lunga m 10,50 circa) Realizzazione di fascia alberata di mitigazione ambientale verso il torrente Luio e verso la strada provinciale.

Nuova Edificazione 33	via Dossello
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 250 mq incluso l'esistente; SC 200 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S Realizzazione e cessione parcheggio fronte strada di profondità m 3,00.
prescrizioni	///

Nuova Edificazione 34	via Madonna della Neve
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 150 mq SC 100 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici.

Nuova Edificazione 35	via San Bernardo da Chiaravalle
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Deposito all'aperto di legname
parametri edificatori	SLP 0 mq SC 0 mq; Superficie deposito massimo 50% dell'area
aree per servizi	## come art. 25 del P.d.R. e art. 16 del P.d.S
prescrizioni	Superficie permeabile 100% dell'area Non è consentito alcun tipo di edificazione Realizzazione di fascia alberata di schermatura e mitigazione ambientale dell'area.

Nuova Edificazione 36	Via Trento
modalità d'intervento	Permesso di Costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 140 mq; SC 140 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Nuova Edificazione 37	Via Carrara
modalità d'intervento	Permesso di Costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 150 mq; SC 150 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 38	via Madonna della neve
modalità d'intervento	Permesso di Costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 120 mq; SC 120 mq; altezza massima 3,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
Prescrizioni – standard di qualità	A livello di via Madonna delle neve dovrà essere posto il piano interrato dell'edificio da destinarsi ad autorimesse e/o a servizi complementari, la costruzione dovrà essere di un unico piano fuori terra posta sulla parte sommitale del lotto. In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Nuova Edificazione 39	via A. D'Albino
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato.
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP= 165 mq SC= 165 mq Altezza= 6.5m
aree per servizi	Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico in fregio alla strada per 6 posti auto.
prescrizioni - standard di qualità	Allargamento della sede stradale come calibro a sud su tutto fronte della proprietà, compreso la porzione in ambito rurale a titolo di standard qualitativo.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 40	via Valbosana
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 230 mq; SC mq 230; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard qualitativi	Allargamento strada su tutto il fronte di proprietà a m. 5,50 e messa in sicurezza con guard rail sul lato opposto oltre illuminazione pubblica.

Nuova Edificazione 41	Via Calba
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 120 mq; SC 120 mq; altezza massima 4,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Nuova Edificazione 42	Via Grumelduro
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 200 mq; SC 200 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Comune di Albino
 PGT – Variante 4
 PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del

Nuova Edificazione 43	Via Lunga
modalità d'intervento	Permesso di Costruire Convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 115 mq; SC 115 mq; altezza massima 4,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
prescrizioni – standard di qualità	Dovrà essere previsto l'allargamento stradale su tutto il fronte del lotto. In sede di convenzionamento si dovrà prevedere l'esecuzione di opere previste nel Piano dei Servizi nella misura di € 100,00 per mq. di slp realizzata; tale standard qualitativo a giudizio dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzato.

Nuova Edificazione 44	via Bastoni
modalità d'intervento	Permesso di Costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza.
parametri edificatori	SLP 180 mq; SC 180 mq; altezza massima 6,50 m.
aree per servizi	Come art.25 del PdR e art. 16 del PdS
Prescrizioni – standard di qualità	Allargamento sede stradale con calibro m. 6,00 per ml. 150,00 previo acquisizione delle aree a carico dell'Amministrazione Comunale

Allegato C:

INTERVENTI RESIDENZIALI NEL SISTEMA AMBIENTALE

N. Lotto	Area (mq)	IF (mq/mq)	SLP max (mq)	H max (m)
1	495	0,40	0	9,0
2	506	0,40	0	8,5
3	3113	0,40	0	9,0
4	1307	0,40	0	9,0
5	1189	0,50	0	12,0
6	1064	0,50	0	12,0
7	846	0,50	0	12,0
8	825	0,40	0	12,0
9	3301	0,50	0	12,0
10	1202	0,40	0	9,0
11	897	0,40	0	8,5
12	757	0,40	0	8,5
13	1746	0,40	0	9,0
14	1956	0,40	0	9,0
15	1490	0,40	0	9,00
16	553	0,00	167	8,5
17	820	0,40	0	9,0
18	922	0,40	0	8,5
19	1520	0,40	0	9,0
20	1058	0,00	200	8,5
21 eliminato				
22	738	0,40	0	8,5
23	598	0,00	200	8,5
24	2486	0,33	0	9,0
25	969	0,33	0	9,0
26	758	0,40	0	12,0
27	820	0,00	167	8,5
28	1807	0,40	0	12,0
29	560	0,00	167	8,5
30	871	0,00	167	8,5
31	975	0,00	167	8,5
32	933	0,33	0	9,0
33	7402	0,33	0	9,0

Comune di Albino
 PGT VAR 4 – PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del 22

34	902	0,00	200	8,5
35	885	0,33	0	8,5
36	833	0,33	0	9,0
37	598	0,33	0	8,5
38	1576	0,33	0	9,0
39	641	0,40	0	12,0
40	1833	0,33	0	9,0
41	644	0,33	0	9,0
42	908	0,40	0	12,0
43	1945	0,33	0	9,0
44	794	0,33	0	9,0
45	817	0,33	0	9,0
46	1060	0,33	0	8,5
47	1241	0,40	0	12,0
48	826	0,33	0	9,0
49	2508	0,33	0	9,0
50	600	0,33	0	9,0
51	708	0,40	0	12,0
52	833	0,00	133	8,5
53	2031	0,33	0	9,0
54	2409	0,33	0	9,0
55	999	0,33	0	8,5
56 eliminato				
57	1790	0,33	0	9,0
58	1581	0,33	0	9,0
59	1078	0,33	0	8,5
60	1486	0,40	0	12,0
61	1024	0,33	0	8,5
62	2531	0,33	0	9,0
63	1017	0,33	0	9,0
64	2139	0,33	0	9,0
65	946	0,33	0	8,5
66	1163	0,00	167	8,5
67 eliminato				
68	536	0,00	167	8,5
69 eliminato				
70	791	0,40	0	12,0

Comune di Albino
 PGT VAR 4 – PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del 22

71	719	0,33	0	8,5
72	621	0,33	0	9,0
73	1268	0,40	0	12,0
74	1105	0,40	0	12,0
75	1525	0,33	0	9,0
76	798	0,40	0	12,0
77	1725	0,40	0	12,0
78	771	0,33	0	9,0
79	1009	0,33	0	8,5
80	1978	0,33	0	9,0
81	1270	0,33	0	9,0
82	1981	0,40	0	12,0
83	948	0,33	0	8,5
84	535	0,33	0	8,5
85	918	0,33	0	8,5
86	896	0,00	167	8,5
87	798	0,33	0	9,0
88	1350	0,33	0	9,0
89	835	0,00	167	8,5
90	2420	0,40	0	12,0
91	413	0,00	167	8,5
92	960	0,33	0	9,0
93	1025	0,00	133	8,5
94	842	0,00	133	8,5
95	486	0,33	0	9,0
96	618	0,33	0	8,5
97	4016	0,33	0	9,0
98	642	0,33	0	9,0
99	532	0,33	0	8,5
100	764	0,33	0	9,0
101 eliminato				
102 (leggasi 137)	826	0,00	267	8,5
103 eliminato				
104 n.3	1849	0,33	0	9,0
105 n.3	3428	0,33	0	9,0
106	918	0,33	0	9,0
107	1183	0,40	0	12,0

Comune di Albino
 PGT VAR 4 – PIANO DELLE REGOLE
 Adottato con deliberazione C.C. n. del
 Approvato con deliberazione C.C. n. del 22

108	1317	0,33	0	8,5
109	4288	0,33	0	9,0
110	942	0,33	0	9,0
111	732	0,00	167	8,5
112	1503	0,33	0	9,0
113	2622	0,33	0	9,0
114	841	0,33	0	9,0
115	723	0,00	133	8,5
116	1722	0,40	0	12,0
117	3103	0,33	0	9,0
118	2024	0,33	0	9,0
119	809	0,33	0	8,5
120	521	0,33	0	9,0
121	1228	0,33 0,00	0 120	8,5
122	1621	0,00	250	8,5
123	693	0,33	0	8,5
124	775	0,00	133	8,5
125	438	0,33	0	9,0
126	2240	0,33	0	9,0
127	1539 1445	0,33	0	9,0
128	443 537	0,33	0	8,5
129	563	0,33	0	8,5
130	631	0,33	0	8,5
131	1169	0,40	0	8,5
132	1384	0,40	0	8,5
133	658	0,33	0	8,5
134	5006 3706	0,40	0	8,5
135 eliminato				
135	633	0,33	0	8,5
136	3402	0,33	0	9,00

n.3

Per il lotto identificato sulla tavola del Piano delle Regole con apposita annotazione grafica n.3 104/105, viene concessa la possibilità di atterraggio di una parte della slp residua dei lotti N.104-105 pari a mq.400,00.

L'intervento edilizio è subordinato a Titolo Edilizio Convenzionato in maniera tale da prevedere la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale segnato nella tavola 23 del Piano delle Regole, nonché la realizzazione del parcheggio indicato nella tavola del Piano delle Regole; tali opere dovranno essere realizzate a titolo di standard qualitativo e non saranno pertanto scomutate dagli oneri di urbanizzazione.

I parametri edificatori massimi sono:

Slp 400,00.mq

Sc 400,00 mq

Altezza 6,50 m.