

# PGT\_ ALBINO 2007

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL  
PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° .....DEL

**APPROVATO**

Comune di Albino  
Provincia di Bergamo  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

coordinamento e progetto  
**GIORGIO MANZONI ARCHITETTO**  
**MARIO MANZONI ARCHITETTO**  
**CAMILLA ROSSI ARCHITETTO**  
**TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO**  
con  
**MIRIAM PERSICO ARCHITETTO**  
**ALESSANDRA FROSIO INGEGNERE**

paesaggio  
**SIMONE ZENONI ARCHITETTO**  
con DOTT. LARA ZANGA

geologia  
**MICHELE MARCACCIO GEOLOGO – TECNO-GEO**  
con **MATTEO ROTA GEOLOGO**

ufficio tecnico  
**SIMONA VIGANO' ARCHITETTO**  
segretario  
**DOTT. IMMACOLATA GRAVALLESE**  
Sindaco  
**DOTT. PIERGIACOMO RIZZI**

**COMUNE DI ALBINO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2007**  
**PARTE III\_ Piano delle Regole**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

					pagina
art.	1		Finalità delle norme		5
<b><u>TITOLO 1</u></b>		<b><u>LINGUAGGIO DEL PIANO</u></b>			
<b><u>capo 1</u></b>		<b><u>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</u></b>			
art.	2	St	superficie territoriale	mq	5
art.	3	Sf	superficie fondiaria	mq	5
art.	4	Sc	superficie coperta	mq	5
art.	5	So	superficie occupata	mq	5
art.	6	Sp	superficie permeabile	mq	5
art.	7	Slp	superficie lorda di pavimento	mq	6
art.	8	V	volume	mc	6
art.	9	H	altezza	ml	6
art.	10	Ut	indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	7
art.	11	Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	7
art.	12	Rc	rapporto di copertura	%	7
art.	13	Ro	rapporto di occupazione	%	7
art.	14	Rp	rapporto di permeabilità	%	7
<b><u>capo 2</u></b>		<b><u>DISTANZE</u></b>			
art.	15		Disposizioni generali per le distanze		7
art.	16	De	distacco dai fabbricati	ml	7
art.	17	Dc	distanza dai confini	ml	8
art.	18	Ds	distanza dalle strade	ml	8
<b><u>capo 3</u></b>		<b><u>DESTINAZIONI D'USO</u></b>			
art.	19		Destinazioni d'uso		9
art.	20		Regole generali per le destinazioni d'uso		10
<b><u>TITOLO 2</u></b>		<b><u>DISPOSIZIONI GENERALI</u></b>			
<b><u>capo 1</u></b>		<b><u>CONTENUTI</u></b>			
art.	21		Principi		11
art.	22		Ambito di applicazione		11
art.	23		Elaborati del Piano di Governo del Territorio		11
art.	24		Sistema Informativo Territoriale		11
art.	25		Contenuti ed Elaborati del Piano delle Regole		11
<b><u>capo 2</u></b>		<b><u>EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO</u></b>			
art.	26		Architettura bioclimatica ed incentivi		12
art.	27		Quantificazione dell'incentivo		12
art.	28		Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi		14
art.	29		Esame dell'impatto paesistico dei progetti		14
<b><u>capo 3</u></b>		<b><u>MODALITA' DI ATTUAZIONE</u></b>			
art.	30		Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati		14
art.	31		Concorsi di progettazione		15
art.	32		Edilizia residenziale convenzionata		15
art.	33		Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		15

<u>capo 4</u>		<u>ONERI DI URBANIZZAZIONE</u>	
art.	34	Esecuzione delle opere di urbanizzazione	16
art.	35	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	16
art.	36	Opere di urbanizzazione primaria	16
art.	37	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	17
art.	38	Opere di urbanizzazione secondaria	17
<u>capo 6</u>		<u>IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA</u>	
art.	39	Immobili assoggettati a tutela	17
<u>capo 7</u>		<u>NORME TRANSITORIE</u>	
art.	40	Realizzazioni in corso	17
art.	41	Piani attuativi attivati	17
art.	42	Piani attuativi non attivati	18
art.	43	Situazioni esistenti difformi da quelle previste	19
art.	44	Deroghe	19
<b><u>TITOLO 3</u></b>		<b><u>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</u></b>	
<u>capo 1</u>		<u>CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI</u>	
art.	45	Classificazione degli ambiti	20
art.	46	Occupazioni del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci	20
<u>capo 2</u>		<u>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</u>	
		Ambito di recupero dei nuclei storici_CS	
art.	47	- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS	20
art.	48	- modalità di intervento	20
art.	49	- i tipi di intervento	21
art.	50	- disciplina	21
		Ambito residenziale consolidato_R	
art.	51	- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5	23
art.	52	- comparti residenziali di saturazione R6-R7	25
art.	53	- comparti residenziale di mitigazione ambientale R8	26
		Ambito produttivo consolidato_P	
art.	54	Tessuto urbano consolidato produttivo	26
art.	55	- comparti produttivi di contenimento P1	26
art.	56	- comparti produttivi di completamento P2	27
art.	57	- comparti produttivi industriali P3	28
		Ambito terziario consolidato_T	
art.	58	- comparti a destinazione terziaria di contenimento T1	29
art.	59	- comparti a destinazione terziaria di completamento T2	30
<u>capo 3</u>		<u>AMBITI DI VALENZA PAESISTICA</u>	
art.	60	La carta del Paesaggio	30
art.	61	Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico	31
art.	62	- ambiti boschive e corridoi ecologici	32
art.	63	- ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale (Serio, Albina, Lujo)	32
art.	64	- ambito di mitigazione ambientale	33
art.	65	- ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale	33
art.	66	Ambito agricolo	34
art.	67	Le classi di sensibilità	34
<u>capo 4</u>		<u>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>	
art.	68	- aree di cava	35

capo 5                    AMBITI DEI SERVIZI

art.	69	Ambiti destinati ai servizi - aree adibite a servizi ed impianti tecnologici	36
------	----	---	----

capo 6                    AMBITI DELLA VIABILITA'

art.	70	Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi - definizione	36
art.	71	- classificazione	36

**TITOLO 4**                    **NORME SPECIFICHE**

capo 1                    NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

art.	72	Ambito di applicazione e definizioni	37
art.	73	Parcheggi pertinenziali: quantificazione	37
art.	74	Parcheggi pertinenziali: reperimento	37
art.	75	Standard urbanistici	38
art.	76	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio	38
art.	77	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.	38
art.	78	Incentivazione degli esercizi di vicinato	38

**TITOLO 5**                    **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

art.	79	premesse alla componente geologica, idrogeologica e sismica	39
------	----	---	----

capo 1                    ELABORATI GRAFICI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

art.	80	Contenuti ed Elaborati	39
------	----	------------------------	----

capo 2                    NORME GEOLOGICHE DI PIANO

art.	81	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	39
art.	82	Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico (aree pai)	41
art.	83	Studio sismico	44
art.	84	Reticolo idrico minore	46

- art.1 **Finalità delle norme**  
Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

## **TITOLO 1 LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **capo 1 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito PGT) e il Piano delle Regole operano applicando i parametri urbanistici ed edilizi che di seguito vengono definiti:

- art.2 **St superficie territoriale mq.**  
Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' 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.
- art.3 **Sf superficie fondiaria mq**  
Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. 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. 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. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.
- art.4 **Sc superficie coperta mq**  
Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra 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 le pensiline, gli elementi decorativi e le sole terrazze aperte a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli sporti di gronda sono sempre esclusi. Gli aggetti superiori a mt. 1,50 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.  
Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.
- art.5 **So superficie occupata mq**  
Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati e le piscine scoperte.
- art.6 **Sp superficie permeabile mq**  
Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

art.7

**Slp superficie lorda di pavimento mq**

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti fuoriterra. In particolare la slp verrà così computata:

per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media (ponderale) superiore a m. 1,20;

per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non agibili, con altezza interna media ponderale superiore a m. 1,80;

negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

Dal computo della slp sono in generale esclusi:

- 1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
- 2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- 3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- 4) i volumi tecnici
- 5) i sottotetti con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
- 6) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
- 7) i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala.
- 8) i soppalchi con superficie inferiore al 10% della slp dell'unità immobiliare o comunque con superficie inferiore a 50,00 mq. per unità immobiliare. Sono computati nella slp. Le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 mt.
- 9) le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40. La non computabilità delle superfici destinate a ricovero delle autovetture oltre i minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interratae.
- 10) i piani completamente interrati
- 11) i piani seminterrati con altezza interna inferiore a mt. 2,40, interrati per almeno  $\frac{3}{4}$  entro il piano di spiccatto inteso come piano naturale di campagna descritto dal rilievo aerofotogrammetrico o il piano di campagna conseguente a modifiche eseguite in base a regolare autorizzazione e destinati ad autorimessa, cantina o deposito. Le porzioni esterne all'ingombro dell'edificio fuoriterra devono essere totalmente interratae entro il piano di spiccatto e coperte da terreno vegetale per uno spessore di almeno 30 cm.

art.8

**V volume mc**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ( $V = Slp \times H$  media ponderale di interpiano).

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

art.9

**H altezza ml**

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento, che è dato dalla quota naturale del terreno prima delle manomissioni dovute all'intervento edilizio, all'imposta della copertura in corrispondenza del filo interno dei muri perimetrali. In caso di terreno in pendenza o di facciate con altezza diversa, l'altezza massima è riferita alla media delle altezze delle singole facciate misurate dal piano di riferimento.

In ogni caso l'altezza delle singole facciate non potrà essere maggiore del 30% dell'altezza massima consentita per l'ambito e il profilo del terreno, ad intervento concluso, non dovrà presentare, rispetto al piano di riferimento, quote rosse di sterro e di riporto superiori a m. 3,00 e m. 2,00 rispettivamente.

L'altezza delle facciate si ottiene dividendo la superficie vuoto per pieno delle facciate medesime per la larghezza della facciata.

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè 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.

L'altezza di interpiano laddove sia espressa in metri è la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio, fatto salvo per l'ultimo piano dove la stessa è definita come la distanza tra la quota di calpestio dell'ultima soletta e la quota di intradosso del piano di copertura.

Laddove l'altezza, minima, obbligata o massima, sia espressa in numero di piani si applicano le seguenti disposizioni. L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio, fatto salvo per l'ultimo piano dove la stessa è definita come la distanza tra la quota di calpestio dell'ultima soletta e la quota di intradosso del piano di copertura. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota media del terreno ad intervento concluso. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto quando computato come slp.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura ferma restando la possibilità di deroga per impianti tecnologici quali ciminiera, silos ed impianti con particolari esigenze produttive.

- art.10            **Ut        indice di utilizzazione territoriale mq/mq**  
Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- art. 11           **Uf        indice di utilizzazione fondiaria    mq/mq**  
Superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria
- art.12           **Rc        rapporto di copertura                    %**  
Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta **Sc** e superficie fondiaria **Sf**.
- art.13           **Ro        rapporto di occupazione                %**  
Rapporto massimo ammesso tra superficie occupata (So) e superficie fondiaria (Sf).
- art.14           **Ip        Rapporto di permeabilità                %**  
Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

## capo 2            DISTANZE

- art.15           **Disposizioni generali per le distanze        mt.**  
Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).
- art.16           **De        Distacco dai fabbricati                    mt.**  
E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata a raggio in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta. 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. Nel'ambito di piano attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. In tutti i fabbricati la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci. Il distacco tra i fabbricati non è derogabile. Per i casi

non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

art.17

**Dc Distanza dai confini mt.**

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. 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 mt. 5,00. Nell'ambito di recupero dei nuclei storici CS possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto, in misura tale da garantire la distanza minima fra i fabbricati prevista dall'articolo 16.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati.

Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima indicata per i diversi ambiti deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli altri ambiti (ambiti di valenza paesistica, ambiti dei servizi e ambiti della viabilità); tale distanza è derogabile solo in casi dimostrati in cui il regime proprietario dei diversi ambiti risulta lo stesso.

Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile in materia di distacchi tra i fabbricati.

art.18

**Ds Distanza dalle strade mt.**

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, deve essere mantenuta una distanza minima di mt. 5,00. Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati. 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.

L'autorità amministrativa, su conforme parere della Commissione Paesistica e purché comunque non ostino ragioni viabilistiche, igienico-sanitarie e paesistico-ambientali, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) l'estradosso della copertura dei sopraddetti manufatti abbia quota non superiore a quella del piano stradale;
- b) la copertura venga realizzata mediante un solettone in cemento armato idoneo a sopportare, a seconda dell'importanza della strada, i carichi civili e/o militari previste dalle disposizioni di legge in materia di strade aperte al pubblico transito;

c) eseguire sopra il solettone dei manufatti un idoneo giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone medesimo venga destinato tutto od in parte ad uso pubblico (allargamento sede stradale, marciapiedi, parcheggio);

d) rinuncia, da parte del richiedente la concessione edilizia, alla richiesta di indennizzabilità, in caso di esproprio, per le opere da eseguire, mediante atto da trascriversi a cura e spese del richiedente stesso, atto che dovrà regolare anche l'eventuale uso pubblico dei manufatti in narrativa.

### Capo 3 DESTINAZIONI D'USO

art.19

#### Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private, le attrezzature pubbliche e gli impianti tecnologici. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni d'ambito.

- Residenze. Residenze urbane permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Attività primarie. Attività agricole, esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale.

- Attività secondarie. Attività industriali e artigianali. Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione ricerca e sviluppo, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 200,00 mq di Slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. E' ammesso il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

-Attività terziarie. Attività commerciali: centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, palestre, centri fitness e wellness, bar. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

- Attrezzature pubbliche. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

- Impianti tecnologici. Impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, impianti relativi al servizio idrico integrato e alle reti di comunicazione e assimilabili, inclusi i relativi uffici.

AMBITO			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		
Attività primarie	Agricoltura		
Attività secondarie	Industria e artigianato		

	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		
	Depositi e magazzini		
Attività terziarie	Ricettivo		
	Artigianato di servizio		
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		
	Centro Commerciale		
	Commercio ingrosso		
	Uffici direzionali		
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		
	Impianti tecnologici		

Tabella "destinazioni d'uso ammesse e non ammesse"

art.20

### **Regole generali per le destinazioni d'uso**

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, ammesse e non ammesse. Per Ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Inoltre dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

## **TITOLO 2           DISPOSIZIONI GENERALI**

### **capo 1               CONTENUTI**

#### **art.21               Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Albino nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Albino ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse.
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

#### **art.22               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, 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 previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, 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 Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio 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.

#### **art.23               Elaborati del Piano di Governo del territorio.**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

#### **art.24               Sistema informativo territoriale S.I.T.**

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

#### **art.25               Contenuti ed Elaborati del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12/05.

##### **Elaborati prescrittivi**

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)

- carta degli ambiti (tavole scala 1:5000 – 1:2000 – 1:1000)
- carta dei vincoli (tavola scala 1:10.000)
- carta delle classi di sensibilità paesistica (tavola scala 1:10.000)

## capo 2 EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO

### art.26 **Architettura bioclimatica ed incentivi**

La regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18).

L'entità dell'incentivo con la riduzione degli oneri di urbanizzazione è commisurata al grado di miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadro di superficie utile dell'edificio, espresso in KWh/mq annuo, valori riportati nell'allegato C del d.lgs. 192/2005.

I suddetti valori sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'art. 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Il Comune di Albino appartiene alla zona climatica E con fabbisogno di 2543 gradi/giorno.

Il Comune di Albino, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- \_ prestazioni dell'involucro
- \_ efficienza energetica degli impianti
- \_ utilizzo fonti di energia rinnovabili
- \_ sostenibilità ambientale

intende aderire a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati ed applicarle a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Albino e alle nuove costruzioni.

Il comune di Albino intende recepire inoltre le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni.

### art.27 **Quantificazione dell'incentivo**

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire alcuni fattori bioclimatici. Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza.

Il regolamento edilizio dovrà specificare quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quest'ultimi dovrà indicarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso che può raggiungere anche il 100% degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le tabelle che seguono prescrivono, fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, i fattori obbligatori.

#### Incentivi per nuove costruzioni

<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO</b>		
art. n	Orientamento dell'edificio	obbligatorio *
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti **
art. n	Isolamento acustico	10 punti
art. n	Tetti verdi	10 punti
art. n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione meccanica controllata	10 punti
art. n	- con recupero di calore	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI</b>		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio
art. n	Sistemi a bassa temperatura	15 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	obbligatorio oltre 6 unità immobiliari

art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	15 punti
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	obbligatorio
art. n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI</b>		
art. n	Impianti solari termici	10 punti
art. n	Impianti solari fotovoltaici	10 punti
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art. n	Sistemi solari passivi	-
art. n	Impianto geotermico	10 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Recupero delle acque piovane	obbligatorio
art. n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	obbligatorio
art. n	Formazione doppio collettore (acque bianche e nere) rete fognaria	obbligatorio

- \* con esclusione degli interventi ricadenti in Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali consolidati - comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5
- \*\* due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti

### Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica.

Da 10 a 30 punti	20% dell'incentivo di carattere economico
Da 31 a 50 punti	40% dell'incentivo di carattere economico
Da 51 a 70 punti	60% dell'incentivo di carattere economico
Da 71 a 80 punti	80% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 80 punti	100% dell'incentivo di carattere economico

### Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO</b>		
art. n	Orientamento dell'edificio	-
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio *
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio *
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio *
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti
art. n	Isolamento acustico	5 punti **
art. n	Tetti verdi	5 punti
art. n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione meccanica controllata	5 punti
art. n	- con recupero di calore	5 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI</b>		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio *
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio ***
art. n	Sistemi a bassa temperatura	10 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	10 punti oltre 6 unità immobiliari
art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	10 punti
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	5 punti
art. n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI</b>		
art. n	Impianti solari termici	10 punti
art. n	Impianti solari fotovoltaici	5 punti
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art. n	Sistemi solari passivi	-
art. n	Impianto geotermico	10 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio ****
art. n	Recupero delle acque piovane	5 punti
art. n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	Obbligatorio

- \* ristrutturazione totale
- \*\* due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti
- \*\*\* nel caso di sostituzione di singoli componenti
- \*\*\*\* rifacimento totale degli impianti

### Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica.

Da 10 a 30 punti	20% dell'incentivo di carattere economico
Da 31 a 50 punti	40% dell'incentivo di carattere economico
Da 51 a 70 punti	60% dell'incentivo di carattere economico
Da 71 a 80 punti	80% dell'incentivo di carattere economico
Oltre 80 punti + classe A e B	100% dell'incentivo di carattere economico

art.28

#### Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento Edilizio definirà i requisiti di sostenibilità e ne determinerà il peso relativo al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso. La giunta comunale potrà variare negli anni successivi le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione in conseguenza dell'eventuale riscontro motivato da parte di cittadini ed operatori del settore, nonché dal mutare delle tecnologie e delle condizioni al contorno; il progetto edilizio dovrà indicare i materiali che verranno utilizzati sia attraverso elaborati grafici in scala adeguata sia attraverso relazioni specifiche con allegati relativi certificati a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

art.29

#### Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i provvedimenti di approvazione per i piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Ai fini dell'esame la carta della sensibilità paesistica di cui all'art. 25 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. 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.

In ogni caso saranno le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio a specificare l'elenco delle categorie di interventi da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio.

In ogni caso secondo quanto disposto dall'art.67 devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio tutti gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 3, 4 e 5 e comunque tutti gli interventi ricadenti all'interno dei perimetri dell'"Ambito dei nuclei di antica formazione" (art.48).

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

## capo 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE

art.30

#### Piani Attuativi e interventi edilizi

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria adeguamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.500,00 (1000,00 per i nuclei antichi); nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 4.000,00. Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 4 capo1. Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione e gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti per operazioni di slp complessiva non superiore a mq. 1000,00 (se non diversamente specificato) per i quali sarà prescritto il rilascio del "permesso di costruire convenzionato".

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la

consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 36, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art. 34. Per gli interventi di riqualificazione e/o ampliamento (anche con cambio di destinazione d'uso) sugli edifici residenziali, sulle abitazioni ed edifici rurali e sui fabbricati di servizio, esterni al centro edificato, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.36 saranno a totale carico dei proprietari.

art.31

#### **Concorsi di progettazione**

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

art.32

#### **Edilizia residenziale convenzionata**

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

-Nuclei di antica formazione: gli interventi che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1000 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

-Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 3000,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire parametri e criteri per la determinazione dei prezzi degli immobili e dei canoni degli stessi e periodicamente ad aggiornarli.

art.33

#### **Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 1bis dell'art. 65 della l.r. 12/2005, come introdotto dalla l.r. 20/2005, dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005, capo I titolo IV della parte II, come modificato dalla l.r. 20 del 27/12/2005 è escluso per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati (così come da Delibera di C.C. n°2 del 03/02/2006):

L'altezza massima qualora definita in n° di piani è da calcolarsi in valore assoluto come definito dall'art.9 (n° piani x altezza di interpiano).

Ambito di recupero dei nuclei antica formazione\_ tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS (art.47):

-per gli edifici classificati in grado 1, 2, 3 (tipo d'intervento restauro e risanamento conservativo, risanamento conservativo esterno) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

-per gli edifici classificati in grado 4, 5, 6 (tipo d'intervento risanamento edilizio della sagoma, ristrutturazione edilizia) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;

-per gli edifici classificati in grado 7 e 8 (tipo d'intervento ristrutturazione edilizia,) è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

- per gli edifici di interesse storico architettonico esterni ai nuclei storici come classificati dal vigente inventario: Edifici classificati in grado 1, 2, 3 (tipo d'intervento restauro e risanamento conservativo, risanamento conservativo esterno) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

-per gli edifici interesse storico architettonico esterni ai nuclei storici come classificati dal vigente inventario: edifici classificati in grado 4, 5, 6 (tipo d'intervento risanamento edilizio della sagoma, ristrutturazione edilizia) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;

-per gli edifici di interesse storico architettonico esterni ai nuclei storici come classificati dal vigente inventario: edifici classificati in grado 7 e 8 (tipo d'intervento ristrutturazione edilizia) o di cui è prevista la demolizione nelle schede allegate all'inventario: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005;

- per gli edifici di interesse storico architettonico così come classificati dal vigente inventario anche se di successiva inclusione alla data di approvazione del PGT.

-per gli edifici ricadenti in Piani attuativi attivati, edifici soggetti a Piano di Recupero, fabbricati ricadenti in ambiti assoggettati a piani attuativi o Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) comunque denominati: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

-per gli edifici esistenti isolati:

"Abitazioni e attrezzature rurali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

"Edifici residenziali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;

"Fabbricati di servizio": è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

Ambito residenziale consolidato\_ tessuto urbano consolidato residenziale

- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5

- comparti residenziali di saturazione R6-R7

- per gli edifici classificati negli ambiti sopra elencati che già superano il doppio dell'indice di edificabilità definito dal PGT per nuove costruzioni: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

- è fatto obbligo l'individuare superfici territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti nelle misure previste.

#### capo 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE

##### art.34 **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

##### art.35 **Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonchè le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

##### art.36 **Opere di urbanizzazione primaria**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

a. Strade.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

c. Fognature.

d. Rete idrica.

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture.

g. Pubblica illuminazione.

h. Spazi di verde attrezzato.

i. Le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

(Decreto Ronchi D.Lgs 22/1997 art. 58)

m. Assimilabili

- art.37 **Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**  
Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.
- art.38 **Opere di urbanizzazione secondaria**  
Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:  
i. Asili nido e scuole materne.  
j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.  
k. Mercati di quartiere.  
l. Presidi per la sicurezza pubblica.  
m. Delegazioni comunali.  
n. Chiese e altri edifici religiosi.  
o. Impianti sportivi di quartiere.  
p. Aree verdi di quartiere.  
q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.  
r. Cimiteri

## capo 6 **IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA**

- art.39 **Immobili assoggettati a tutela**  
Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico -monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella "carta dei vincoli".  
  
Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.  
La documentazione di cui all'Allegato A – Schede Fabbricati, dell'inventario degli edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici, costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

## capo 7 **NORME TRANSITORIE**

- art.40 **Realizzazioni in corso**  
Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di pianificazione attuativa che presentano uno stato di "lavori in corso".  
Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.  
Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.
- art.41 **Piani attuativi attivati**  
Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione e/o convenzione di piani attuativi, P.I.I. o Piani di Recupero (Piani attuativi attivati – PAAAn°).  
Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.  
Ad intervento concluso sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.  
Vengono qui di seguito riassunti i piani attuativi in corso e i riferimenti amministrativi alle convenzioni sottoscritte:

APPROVAZIONE/CONVENZIONE	STRUMENTO	P.A.A.	DENOMINAZIONE
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 01	P.A.A. 1	PROGETTO NORMA VIA MADONNA DELLA NEVE 1
Atto del notaio ..... - BG Rep. N. .... Racc.N. .... /././.....	P.N. 02	P.A.A. 2	PROGETTO NORMA VIA A. D'ALBINO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 39088 Racc.N.23601- 15/12/2004	P.N. 03	P.A.A. 3	PROGETTO NORMA VIA PEROLA
Atto del notaio Parimbelli - BG Rep. N. 81533 Racc.N.29423 24/01/2002	P.N. 05	P.A.A. 4	PROGETTO NORMA VIA S. ALESSANDRO
Approvazione del C.C. Deliberazione N.75 del 19/10/2001	P.N. 06	P.A.A. 5	PROGETTO NORMA VIA MADONNA DELLA NEVE 2
Atto del S.C. Barberi Frandanisa BG - Rep. N. 3808 Racc.N.15214 16/12/2002	P.N. 10	P.A.A. 6	PROGETTO NORMA VIA DI VITTORIO
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 13	P.A.A. 7	PROGETTO NORMA VIA MORO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 32962 Racc.N.18774 24/07/2003	P.N. 14	P.A.A. 8	PROGETTO NORMA VIA ROMA
CONCESSIONE EDILIZIA	P.N. 17	P.A.A. 9	PROGETTO NORMA FOPPE 1
Atto del notaio Nosari- BG Rep. N. 130863 Racc.N.26884 14/04/2003	P.N. 18	P.A.A. 10	PROGETTO NORMA VIA FOPPE 2
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 48459 Racc.N.30962 02/02/2007	P.N. 20	P.A.A. 11	PROGETTO NORMA MOLINELLO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 25910 Racc.N.13367 12/11/2001	P.N. 21	P.A.A. 12	PROGETTO NORMA VIA LUNGA
Atto del notaio Lombardo - BG Rep. N. 102979 Racc.N.16647 06/02/2007	P.N. 22	P.A.A. 13	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 1
Approvazione del C.C. Deliberazione N.20 del 09/03/2007	P.N. 23	P.A.A. 14	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 2
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 49997 Racc.N.32203 19/06/2007	P.N. 25	P.A.A. 15	PROGETTO NORMA CHIESA DEL PIANTO 1
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 49997 Racc.N.32203 19/06/2007	P.N. 26	P.A.A. 16	PROGETTO NORMA CHIESA DEL PIANTO 2
Atto del notaio Golia - BG Rep. N. 31077 Racc.N.3930 23/05/2007	P.N. 28	P.A.A. 17	PROGETTO NORMA VIA S. BENEDETTO
Atto del notaio Mannarella - BG Rep. N. 30498 Racc.N.16897 21/12/2002	P.N. 29	P.A.A. 18	PROGETTO NORMA VIA CISTERCENSI 1
Atto del notaio Lombardo - BG Rep. N. 82755 Racc.N.10497 21/01/2002	P.N. 30	P.A.A. 19	PREGETTO NORMA VIA CISTERCENSI 2
Atto del notaio Marasà- BG Rep. N. 80600 Racc.N.15402 17/03/2003	P.N. 31	P.A.A. 20	PROGETTO NORMA VIA CA' NUOVA
Atto del notaio Nosari- BG Rep. N. 133809 Racc.N.28012 09/02/2004	P.N. 34	P.A.A. 21	PROGETTO NORMA VIA BOSSA
Approvato delib. C.C. 68 del 14/09/2006 Pubblicato sul B.U.R.L. del 02 novembre 2006		P.A.A. 22	P.I.I. " LE CORTI DI S.ANNA"
Atto del notaio Rep. N. 126488 Racc.N.29671 30/04/2004		P.A.A. 23	P.I.I. HONEGGER
Atto del notaio Mannarella- BG Rep. N. 40218 Racc.N.24464 30/03/2005 Pubblicato sul B.U.R.L. del 19 gennaio 2005		P.A.A. 24	P.R."PIAZZALE LA PIRA"

#### Art.42

#### Piani attuativi non attivati

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente al presente, per i quali si rimanda al Documento di Piano per le rispettive schede prescrittive.

Le prescrizioni previste per le suddette aree troveranno evidenza nel Documento di Piano nell'articolo "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del Documento di Piano. Alla scadenza dello stesso, qualora le previsioni non abbiano trovato attuazione si rimanda all'AC l'opportunità di confermare ovvero modificare la natura delle stesse aree. Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "Aree di Trasformazione con prescrizioni specifiche".

Atps	STRUMENTO	ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE
ATps1	P.N. 07	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA FRIULI
ATps2	P.N. 08	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA CERETE
ATps3	P.N. 09	P.A.	PROGETTO NORMA VIA GEMONA
ATps4	P.N. 11	P.A.	PROGETTO NORMA VIA IV NOVEMBRE
ATps5	P.N. 12	P.C./DIA	PROGETTO NORMA VIA BONELLI
ATps6	P.N. 15	P.A.	PROGETTO NORMA VIA SOTTO GLI ORTI
ATps7	P.N. 24	P.I.P.	PROGETTO NORMA VIA CA' DEL NANO 3
ATps8	P.N. 27	P.A.	PROGETTO NORMA FIOBBIO
ATps9	P.N. 32	P.A.	PROGETTO NORMA VIA TRIBULINA
ATps10	P.N. 33	P.C./DIA	PROGETTO NORMA CASALE
ATps11	P.N. 35	P.A.	PROGETTO NORMA ABBAZIA
ATps12		P.R.	AREA VIA MONSIGNOR CARRARA
ATps13		P.R.	AREA VIA DON ROSSI
ATps14		P.R.	AREA VIA PEZZOTTA
ATps15		P.R.	AREA VIA MONSIGNOR SIGNORI
ATps16		P.R.	AREA VIA ROMA

art.43

**Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

art.44

**Deroghe**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

### **TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

#### **capo 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI**

art.45 **Classificazione degli ambiti**  
Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

##### **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R) - Residenza**

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Ambito residenziale consolidato

- tessuto urbano consolidato residenziale
- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5
- comparti residenziali di saturazione R6-R7
- comparti residenziale di mitigazione ambientale R8

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P) – Attività secondarie**

Ambito produttivo consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo
- comparti produttivi di contenimento P1
- comparti produttivi di completamento P2
- comparti produttivi industriali P3

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO TERZIARIO (T) Attività terziarie**

Ambito terziario consolidato

- comparti a destinazione terziaria di contenimento T1
- comparti a destinazione terziaria di completamento T2

##### **AMBITI DI VALENZA PAESISTICA**

**AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

- Ambiti boschive e corridoi ecologici
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale
- Ambiti di salvaguardia ambientale
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale – Attività primarie
- Ambiti agricole – Attività primarie

##### **AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

- aree di cava

##### **AMBITI DEI SERVIZI**

- aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

##### **AMBITI DELLA VIABILITA'**

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

art.46 **Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci**  
Deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa riferimento alla legislazione vigente.

#### **capo 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

art.47 Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione  
**Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS**  
Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

art.48 **Modalità di intervento**  
Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "permesso di costruire convenzionato". Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto. I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

art.49

#### Tipi di intervento

Il variegato tessuto edilizio dei centri antichi Albinesi è formato da edifici che corrispondono essenzialmente a sei zone speciali:

- CS1 sono gli edifici di notevole rilevanza storica, e di pregio architettonico, urbanistico e ambientali anche vincolati dal P.T.C.P.
- CS2 sono gli edifici di un certo valore che presentano, una sagoma volumetrica generalmente ben integrata con il contesto, e offrono facciate dalle partiture interessanti.
- CS3 sono edifici, spesso in cortina edilizia, privi di reale valenza architettonica ma che con la loro sagoma garantiscono continuità e omogeneità all'intorno immediato contribuendo alla caratterizzazione di scorci, vie, vicoli e parti complesse di tessuto.
- CS4 sono gli edifici privi di alcun valore architettonico e urbanistico di cui si auspica un recupero più consona al tessuto di appartenenza.
- CS5 sono edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici
- CS6 sono intere parti di tessuto urbano, formate da più edifici che per la loro funzione e la loro disposizione plani-volumetrica si pongono come parti irrisolte, generatrici di problemi di varia natura.

Al fine di consentire nell'ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni zona un coerente tipo di intervento che garantisca la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza.

Il punto di partenza nella regolamentazione delle metodologie di intervento è stato, come è ovvio, il testo della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005 che definisce e descrive 6 casi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

A seguito delle operazioni di analisi e rilievo sopradescritte, e in continuità con le norme tecniche vigenti si è ritenuto opportuno aggiungere due tipi di intervento non contemplati dalla normativa regionale ma adatti alla realtà Albinese.

Questi si configurano come declinazioni più permissive degli interventi di restauro e risanamento conservativo, e si nominano:

- risanamento conservativo esterno
- risanamento conservativo della sagoma

Questi tipi di intervento, pur conservando le caratteristiche essenziali del manufatto, consentono alcune operazioni tipiche della ristrutturazione edilizia, offrendo più elasticità soprattutto negli spazi interni.

Di seguito viene rappresentata una tabella- che genera matrice gli accoppiamenti tra le zone del nucleo antico e il tipo di intervento in esse consentito.

zona	tipo di intervento
CS1	restauro e risanamento conservativo
CS2	risanamento conservativo esterno
CS3	risanamento conservativo della sagoma
CS4	ristrutturazione edilizia
CS5	Si rimanda all'inventario degli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici – ALLEGATO A – SCHEDE FABBRICATI
CS6	ristrutturazione urbanistica

art.50

#### Disciplina

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, nonché l'accorpamento di parti di più unità immobiliari senza dar corso ad aumento delle stesse; sono di manutenzione

straordinaria le opere volte all'applicazione delle prescrizioni contenute nel Titolo II capo 2 "EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- \_ efficienza energetica degli impianti
- \_ utilizzo fonti di energia rinnovabili

**CS1** c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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** c1) interventi di risanamento conservativo esterno gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare le facciate esterne e le coperture.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili 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. Sono ammesse le modifiche alle facciate, ove necessario, atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse.

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 aereoilluminante 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 ridestituzione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

**CS3** c2) interventi di risanamento conservativo della sagoma gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo della sagoma sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti e, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**CS4** d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**CS5** d) inventario degli edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici – ALLEGATO A – SCHEDE FABBRICATI.

Per gli interventi previsti in questo ambito si rimanda all'inventario, allegato al PGT, degli "edifici di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici" e alle norme tecniche di attuazione relative.

**CS6** f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già rilasciate dall'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del PGT, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

In relazione al tipo di intervento assegnato, si potrà corredare il progetto da ulteriori indagini e documenti volti a rappresentare una situazione conoscitiva in parte aggiornata rispetto a quella contenuta nel Piano. Nel caso in cui il nuovo corredo documentale venga ritenuto coerente con la metodologia di analisi adottata dal Piano, nonché corretta nei suoi contenuti, i nuovi dati conoscitivi costituiranno aggiornamento della Piattaforma informatica del Piano.

Ove tale aggiornamento configuri revisioni della disciplina delle presenti NTA la stessa struttura gestionale individuata dall'Amministrazione Comunale proporrà al Responsabile del Procedimento edilizio la motivata riattribuzione del tipo di intervento, su cui esprime specifico parere la preposta Commissione del Paesaggio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi (\* per sponda dx e sin si intende la sponda orografica del Fiume Serio)

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito consolidato nuclei di antica formazione CS						
CENTRO EDIFICATO						
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T			
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T			
Ro	Rapporto di occupazione	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T + box interrati			
Ip	Rapporto di permeabilità	%	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T – box interrati			
H	altezza	mt	pari all'esistente alla data di adozione del P.G.T			

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito di recupero dei nuclei storici gradi 1-8			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	>50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X (PIANO ATTUATIVO oltre 500 mq. slp)	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Ambito residenziale consolidato  
Tessuto urbano consolidato residenziale

art.51

**Comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato R1-R5**

Il PGT individua i comparti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi (\* per sponda dx e sin si intende la sponda orografica del Fiume Serio)

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R1						
CENTRO EDIFICATO						
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,66	0,40	0,40	0,33
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	9,00	9,00	9,00	9,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R1d_ slp definita						
CENTRO EDIFICATO						
incluso				non incluso		
		sponda dx*		sponda sin*		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	slp definita	slp definita	slp definita	slp definita
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	9,00	9,00	9,00	9,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R2						
CENTRO EDIFICATO						
incluso				non incluso		
		sponda dx*		sponda sin*		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,83	0,50	0,50	0,4
Rc	rapporto di copertura	%	30%	30%	30%	30%
Ro	Rapporto di occupazione	%	70%	70%	70%	70%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30%	30%	30%	30%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	12,00	12,00	12,00	12,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R3						
CENTRO EDIFICATO						
incluso				non incluso		
		sponda dx*		sponda sin*		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00	1,00	0,83	0,83
Rc	rapporto di copertura	%	30%	30%	30%	30%
Ro	Rapporto di occupazione	%	70%	70%	70%	70%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30%	30%	30%	30%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	12,00	12,00	12,00	12,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R4						
CENTRO EDIFICATO						
incluso				non incluso		
		sponda dx*		sponda sin*		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,5	0,5	0,4	0,4
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	9,00	9,00	9,00	9,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R5						
CENTRO EDIFICATO						
incluso				non incluso		
		sponda dx*		sponda sin*		
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,83	0,50	0,50	0,4
Rc	rapporto di copertura	%	30%	30%	30%	30%
Ro	Rapporto di occupazione	%	70%	70%	70%	70%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	30%	30%	30%	30%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	12,00	12,00	12,00	12,00

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato R1-R5			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	

Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Ambito residenziale consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

art.52

**Comparti residenziali di saturazione R6-R7**

Il PGT individua i comparti parzialmente edificati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale di saturazione R6						
			CENTRO EDIFICATO			
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,4	0,33	0,40	0,33
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	9,00	9,00	9,00	9,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale di saturazione R6d_ slp definita						
			CENTRO EDIFICATO			
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	Slp definita	slp definita	slp definita	slp definita
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	9,00	9,00	9,00	9,00

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale di saturazione R7						
			CENTRO EDIFICATO			
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50	0,40	0,50	0,40
Rc	rapporto di copertura	%	40%	40%	40%	40%
Ro	Rapporto di occupazione	%	65%	65%	65%	65%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%	35%	35%
H	Altezza (+ spessore in eccedenza delle solette (da dimostrare))	mt	12,00	12,00	12,00	12,00

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ ambito residenziale di saturazione R6-R7			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Ambito residenziale consolidato  
tessuto urbano consolidato residenziale

art.53

**Comparti residenziale di mitigazione ambientale R8**

Il PGT individua i comparti ineditati: sono così classificati i giardini e gli elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il PGT prevede nuove sistemazioni a giardino. Sono consentite la formazione di strade e accessi (anche carrali) a servizio del fabbricato rispetto a cui l'ambito costituisce pertinenza. A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per tale comparto riconosciute e sotto individuate:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ aree residenziali di mitigazione ambientale R8						
			CENTRO EDIFICATO			
			incluso		non incluso	
			sponda dx*	sponda sin*	sponda dx*	sponda sin*
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	-	-	-	-
Rc	rapporto di copertura	%	0%	0%	0%	0%
Ro	Rapporto di occupazione	%	0%	0%	0%	0%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	90%	90%	90%	90%
H	altezza	mt	-	-	-	-

art.54

Ambito produttivo consolidato

**Tessuto urbano consolidato produttivo – Attività secondarie.**

Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti.

Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali le attività di trasporto e di spedizione.

art.55

**Comparti produttivi di contenimento P1**

Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima di m. 10, salvo particolari esigenze

tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. In caso di incremento saranno da adeguare i parcheggi pertinenziali e standard in misura proporzionale all'ampliamento stesso.

Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparto produttivo di contenimento P1				
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del PGT + 10%	
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del PGT. + 10%	
H	altezza	mt	10,00	

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparto produttivo di contenimento P1			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali		
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	X

Ambito produttivo consolidato

Tessuto urbano consolidato produttivo

art.56

**Comparti produttivi di completamento P2**

Il PGT individua i comparti produttivi, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Qualora gli impianti esistenti in queste zone alla data di adozione del presente PGT avessero saturati l'indice, sono consentiti ampliamenti "una tantum" della superficie lorda di pavimento (se non già effettuato negli ultimi dieci anni) in ragione di un ulteriore 15% della S.I.p. esistente, purché il rapporto di copertura risultante non superi nel complesso la misura del 70%.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparto produttivo di completamento P2				
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,2	
Rc	rapporto di copertura	%	60%	
H	altezza	mt	10,00	

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ ambito produttivi di completamento P2			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

art. 57

Ambito produttivo consolidato

Tessuto urbano consolidato produttivo

**Comparti produttivi industriali P3**

In questo comparto sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché l'ampliamento e il soprizzo, nel rispetto delle previsioni di salvaguardia degli edifici esistenti sottoposti a tutela. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso sotto specificate.

L'attuazione delle trasformazioni previste deve avvenire con piano attuativo esteso all'intero comparto.

Il piano attuativo conterrà la schedatura degli edifici esistenti di interesse storico-ambientale e la loro classificazione secondo il tipo di intervento di cui all'art. 49, e dovrà prevedere l'integrale reperimento entro il comparto delle aree per standards urbanistici.

In attesa della formazione del piano attuativo sono consentiti sui fabbricati esistenti tutti gli interventi, salvo che per gli edifici di interesse storico-ambientale ai quali si applicano i disposti dell'art. 49.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparto produttivo di ristrutturazione industriale P3					
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,65		
Rc	rapporto di copertura	%	50%		
H	altezza	mt	10,00		

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ ambito produttivi di completamento P3			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	

	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

Ambito terziario consolidato

Tessuto urbano consolidato terziario

art.58

**Comparti a destinazione terziaria di contenimento T1**

Il PGT individua i comparti terziari, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della slp comunque non superiori al 10% dell'esistente, subordinatamente alla presentazione di un programma di sviluppo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. In caso di incremento saranno da adeguare i parcheggi pertinenziali e standard in misura proporzionale all'ampliamento stesso.

Per la realizzazione di medie strutture di vendita è obbligatoria la presentazione di Piano Attuativo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparti a destinazione terziaria di contenimento T1			
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	pari all'esistente alla data di adozione del PGT + 10%
Rc	rapporto di copertura	%	pari all'esistente alla data di adozione del PGT + 10%
H	altezza	mt	pari all'esistente alla data di adozione del PGT + 10%.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparti a destinazione terziaria di contenimento T1			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	<50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

art.59

Ambito terziario consolidato  
Tessuto urbano consolidato terziario

**Comparti a destinazione terziaria di completamento T2**

Il PGT individua i comparti terziari, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

Per la realizzazione di medie strutture di vendita è obbligatoria la presentazione di Piano Attuativo.

Negli interventi di nuova costruzione, nonché in quelli di sostituzione o ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti che riguardino una s.l.p. maggiore di mq. 300, dovrà essere sempre assicurata la dotazione di parcheggi privati in misura di

- n.1 posto auto ogni 100 mq. di Slp per le attività industriali e artigianali;
- n.1 posto auto ogni 70 mq. di Slp per l'attività alberghiera, le attività direzionali, gli uffici pubblici ed assimilabili;
- n. 1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p. per le attività commerciali.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ comparti a destinazione terziaria di completamento T2				
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00	
Rc	rapporto di copertura	%	50%	
H	altezza	mt	10,00	

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ ambito aree terziarie di completamento T2			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	<50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

capo 3

AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

art. 60

**La carta del paesaggio**

Il Piano di Governo del Territorio promuove la valorizzazione e la tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale attraverso adeguati strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni edilizie e territoriali.

A tale scopo il Piano di Governo del Territorio integra i contenuti elaborati nella **Carta del Paesaggio**, un insieme di documenti descrittivi ed interpretativi del paesaggio di Albino finalizzati alla verifica degli impatti determinati dalle trasformazioni territoriali.

Essa è costituita dai seguenti elaborati:

- tavola dell'uso del suolo
- tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

art. 61 -tavola delle classi di sensibilità'  
-relazione descrittiva

### **Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico**

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, compresa nella Carta del Paesaggio, individua i seguenti ambiti oggetto di specifiche disposizioni:

- Ambiti boschivi e corridoi ecologici
- Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale
- Ambiti di salvaguardia ambientale
- Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale
- Ambiti agricoli

Tali ambiti descrivono il sistema portante del paesaggio locale ma esprimono, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agro-silvo-pastorale, compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale (muri a secco e ciglioni) o moderne quali l'ingegneria naturalistica. Fatta salva la disciplina dei diversi Ambiti le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrato sono disciplinati dalle normative sovraordinate; qualora consentiti è obbligatorio ripristinare la morfologia e l'idrografia del terreno come prima dell'intervento.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento nonché la dotazione di volumi tecnici accessori; è consentito un ampliamento un tantum pari al 10% se non realizzato nei 10 anni antecedenti l'adozione del PGT. Per i soli edifici residenziali quando legittimamente edificati e accatastati (accatastamento antecedente la data di adozione del PGT), è consentito un ampliamento un tantum pari al 20% se non realizzato nei 10 anni antecedenti l'adozione del PGT.

E' ammesso l'utilizzo ad uso residenziale per Abitazioni e attrezzature rurali e per Fabbricati di servizio anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio.

Tale atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura dei richiedenti, deve prevedere:

- Le modalità dell'intervento di recupero dei volumi esistenti con esclusione delle costruzioni accessorie o precarie e di quelle in contrasto con l'ambiente e il progetto di sistemazione delle aree scoperte;
- Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale;
- I tempi di attuazione;
- L'assunzione dell'obbligo di conservare gli equilibri agricoli e naturali del fondo;
- La determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- Le sanzioni in caso di inadempimento, commisurate all'importanza dello stesso.
- E' sempre ammessa l'edificazione, su fondi (afferenti ad un'unica proprietà) sprovvisti di tali manufatti, di ricoveri per attrezzi e affini connessi con la conduzione del fondo. Detti manufatti avranno una superficie coperta massima di mq. 12,00, con un'altezza massima di ml. 2,50 del fronte verso valle, e potranno essere edificati su fondi aventi superficie continua di almeno mq. 3.000 negli Ambiti di valore Paesaggistico Ambientale ed Ecologico ad eccezione degli Ambiti boschivi e corridoi ecologici dove i fondi devono avere una superficie di almeno mq. 10.000.

Per fondi (afferenti ad un'unica proprietà) di superficie superiore ai 50.000,00 mq è sempre ammessa l'edificazione, sui fondi sprovvisti di tali manufatti, di ricoveri per attrezzi e affini connessi con la conduzione del fondo, per una superficie coperta massima totale di mq. 20,00, con un'altezza massima di ml. 2,50 del fronte verso valle; nel limite della superficie coperta massima totale di 20,00 mq sopra prescritta è altresì consentita la realizzazione di due manufatti così come sopra descritti.

Il manufatto dovrà accordarsi con il luogo nel quale va ad inserirsi e deve sottostare a parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

La costruzione dei ricoveri di cui sopra non dovrà comportare interventi di modifica dell'andamento naturale del terreno (sbancamenti, terrapieni, strade di accesso, e simili) che non siano strettamente necessari alla realizzazione dei manufatti medesimi. Tali interventi dovranno comunque essere chiaramente indicati negli elaborati di progetto.

Alla domanda di autorizzazione edilizia per ricoveri di cui sopra dovrà essere allegata una relazione che specifichi il previsto utilizzo dell'area alla quale è riferito, con indicazioni sulle colture presenti e da realizzare, compresa ogni opera di recupero ambientale ed agricolo.

Le domande potranno essere presentate sia da imprenditori agricoli che da proprietari ed utilizzatori del fondo a qualunque titolo, allegando in tal caso l'esplicito consenso del proprietario dell'area.

Nel caso di uso improprio, il Sindaco potrà decretare l'immediata demolizione del manufatto a cura e spese del proprietario.

Il Sindaco potrà altresì ordinare la demolizione delle strutture precarie non conformi alle caratteristiche sopradescritte, ovvero il loro adeguamento funzionale e/o la ricostruzione con le stesse dimensioni sopra indicate.

art. 62

#### **Ambiti boschivi e corridoi ecologici**

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico recepisce il perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), elaborato dalla Comunità Montana e confrontato con il rilievo dalla Tavola dell'Uso del Suolo della Carta del Paesaggio. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).

L'elevata vulnerabilità ambientale, unita all'elevato valore paesaggistico gli attribuiscono un livello di Sensibilità Molto Alto.

Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- La formazione di nuove strade.
- La realizzazione di serre.
- L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La realizzazione di recinzioni.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- Piscine

#### **Archivio incendi (\*Archivio Storico Regione Lombardia)**

*Si specifica che il Corpo Forestale è in possesso della cartografia degli incendi*

Numero	Data	Comune - Località	Colture in atto	Superficie Ha
1*	20/03/2005	Albino - Madonna della neve	incolto e ceduo	0.2
2	17/02/2003	Albino -Colle Gallo	ceduo	0.001
3	05/04/2002	Albino - Abbazia	ceduo	0.001
4	31/12/2001	Albino - Cornello	incolto	0.002
5	21/02/2000	Albino - Abbazia	ceduo	0.001
6*	25/02/1999	Albino - Monte Rena	ceduo	0.001
7	22/02/1999	Albino - Fiobbio	ceduo	1
8*	08/12/1998	Albino - Monte Rena	rimboschimento	0.02
9*	01/04/1998	Albino - Monte Misma	incolto e ceduo	0.05
10*	17/03/1998	Albino - Gromazzo	resinoso	0.01
11	15/03/1998	Albino - Cave Monte Misma	ceduo	0.01
12	13/03/1998	Albino - Monte Altino	ceduo	0.01
13	21/02/1998	Albino - Monte Misma	incolto e ceduo	0.01
14*	25/04/1997	Albino - Monte Misma	incolto cespugliato	1
15	21/03/1997	Albino - Fiobbio	ceduo	
16	15/03/1997	Albino - Monte Rena	ceduo	8
17	15/03/1997	Albino - Monte Misma	ceduo	
18*	23/02/1997	Albino - Monte Misma	incolto cespugliato	1
19	16/02/1997	Albino - Petello	ceduo	

art. 63

#### **Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Serio, Albina Lujo)**

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti fluviali del Serio, dell'Albina e del Lujo richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, nel contempo, iniziative finalizzate all'uso pubblico di tali aree.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- E' consentita l'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- Interventi di riequilibrio ambientale laddove siano presenti evidenti aspetti di degrado o criticità lungo i corsi d'acqua, (cementificazione delle sponde, fenomeni di erosione, scavi o reinterri impropri, discariche), utilizzando tecniche biocompatibili, non ultime quelle dell'ingegneria naturalistica.
- Interventi finalizzati alla riqualificazione e tutela ambientale, anche attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto delle vulnerabilità specifiche.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in accordo con la naturalità dei luoghi.
- percorsi e accessi (anche carrali) che non comportino scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non sono ammessi:

- La copertura dei corsi d'acqua e la cementificazione delle sponde.
- L'apertura di cave.
- La realizzazione di serre.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- piscine

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

Art.64

#### **Ambiti di salvaguardia ambientale**

Sono le aree destinate dalla pianificazione comunale e provinciale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana.

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana. Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree. Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e conseguentemente compatibili con le prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.

art.65

#### **Ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale**

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le porzioni residuali dei terrazzamenti agricoli, un tempo molto più diffusi lungo i versanti coltivati, classificati come "ambito del paesaggio agrario tradizionale".

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti geomorfologici realizzati delle tecniche di coltivazione e sistemazione dei versanti agricoli, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

I terrazzamenti costituiti dai muri a secco o dalle sistemazioni a ciglioni, devono essere mantenuti per conservare l'equilibrio idrogeologico dei versanti oltre che per consentire l'attività agricola compatibile.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- Interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità dei suoli e dei terrazzamenti.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in accordo con la naturalità dei luoghi.
- percorsi e accessi (anche carrali) che non comportino scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- piscine scoperte pertinenziali della superficie massima di mq. 50,00 solo nel caso in cui non comportino operazioni di livellamento del terreno mediante sbancamenti e riporti.

Non sono ammessi:

- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

art. 66

#### **Ambito agricolo**

Il territorio agricolo di Albino, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le aree destinate all'attività agricola si collocano prevalentemente sui versanti interposti tra le aree edificate e le superfici boscate.

Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- Non sono mai consentiti insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.
- Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in accordo con la naturalità dei luoghi.
- percorsi e accessi (anche carrali) che non comportino scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- Piscine scoperte pertinenziali della superficie massima di mq. 50,00 solo nel caso in cui non comportino operazioni di livellamento del terreno mediante sbancamenti e riporti.

Non sono ammessi:

- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

Art.67

#### **Le Classi di Sensibilità**

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, approvate con Delibera di Giunta Regionale l'8 novembre 2002, costituisce il riferimento individua sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica

Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle vulnerabilità degli ambiti considerati. I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti negli ambiti 3, 4 e 5, rispettivamente corrispondenti alle Classi di Sensibilità Media, Alta e Molto Alta, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

art. 68 - **aree di cava**

Queste aree sono destinate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n. 14 e seguenti, che prevalgono ove in contrasto sulle sottoriportate norme.

Le aree di cava sono individuate nel Piano Cave della Provincia di Bergamo di cui al D.C.R. 14 maggio 2008 n. VIII/619.

Non sono considerate aree di cava quelle regolate dall'art. 36 L.R. 1498; per le stesse il comune conserva il suo potere autorizzativo. (D.I.A. o Permessi edilizi).

Ogni intervento edificatorio sull'area, ivi comprese le opere e gli impianti connessi all'attività di coltivazione, quali impianti di sollevamento, escavazione, macinazione, guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale siano individuate la consistenza e la tipologia degli impianti e delle opere edilizie e siano altresì previste:

- . la durata della concessione;
- . il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava;
- . l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto della concessione edilizia alla cessazione dell'attività estrattiva;
- . le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- . l'eventuale impegno di cedere gratuitamente l'area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- . congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione e la rimozione dei manufatti e impianti oggetto della concessione, e per gli interventi di riassetto ambientale delle aree di coltivazione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA _ aree di cava				
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,2	
Rc	rapporto di copertura	%	15%	
H	altezza	mt	10,00	

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA _ aree di cava			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio		X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		X
	Impianti tecnologici		X

capo 5                    AMBITI DEI SERVIZI

Ambiti destinati ai servizi

art.69                    **Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici**  
Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

Capo 6                    AMBITI DELLA VIABILITA'

Art.70                    **Definizione**  
L'ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

Art.71                    **Classificazione delle strade**  
Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)".  
Quanto previsto dal Regolamento Viario e recepito dal PGT in tema di strade, è da ritenersi valido solo per le strade pubbliche, ad uso pubblico o destinate a servizi.

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano

Categoria E – strade di quartiere

Categoria EF – strade interzonali

Categoria F – strade locali

strade locali

strade locali residenziali

strade locali a pedonalità privilegiata

Ambito extraurbano

Categoria C – strade extraurbane secondarie

Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)

Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

## TITOLO 4 NORME SPECIFICHE

### capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Si intendono confermate le medie strutture di vendita con superficie di vendita (compresa tra mq. 251 e mq. 2500) presenti sul territorio comunale o medie strutture di vendita convenzionate alla data del 30.05.2008 specificate nell'elenco che segue:

	Ditta	indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO	DIMENSIONI	SUPERFICIE DI VENDITA COMPLESSIVA	DI CUI ALIMENTARE	NON ALIMENTARE
1	Hi-Fi Moroni elettrodomestici	via Al Serio 2	NON ALIMENTARE	MEDIA	315		315
2	Nicoli Guglielmo calzature	via Cave 5	NON ALIMENTARE	MEDIA	2500		2500
3	Pil Honegger	via Madonna del Pianto	ALIMENTARE E NON	prossima apertura	1058,67	1000	58,67
4	Pil Honegger	via Madonna del Pianto	ALIMENTARE E NON	prossima apertura	1020,13	1000	20,13
5	Pil Honegger	via Madonna del Pianto	NON ALIMENTARE	prossima apertura	305,19		305,19
6	Pil Honegger	via Madonna del Pianto	NON ALIMENTARE	prossima apertura	512,67		512,67
7	Pil Honegger	via Madonna del Pianto	NON ALIMENTARE	prossima apertura	274,34		274,34
8	Gelmi Luciana antiquario	via Marconi 7/9	NON ALIMENTARE	MEDIA	324		324
9	Supermedia srl elettrodomestici	via Marconi 3	NON ALIMENTARE	MEDIA	1168		1168
10	Pezzoli Claudio tappeti	via Marconi 45/a	NON ALIMENTARE	MEDIA	285		285
11	Dial srl supermercato	via Marconi 45/b	ALIMENTARE E NON	MEDIA	750	600	150
12	Buttinoni Giuseppe ferramenta	via Mazzini 164	NON ALIMENTARE	MEDIA	260		260
13	Andreani Carlo Arte rustica	via Provinciale 61	NON ALIMENTARE	MEDIA	353		353
14	G.S. Spa	via Provinciale 64/b	ALIMENTARE E NON	MEDIA	1470	1170	300
15	Lin Jianfen abbigliamento	via Provinciale 80	NON ALIMENTARE	MEDIA	782		782
16	Carrara Michele australian zoo	via Provinciale 114/A	NON ALIMENTARE	MEDIA	615		615
17	Manifatture Pezzoli Shop	via Provinciale 124	ALIMENTARE E NON	MEDIA	1031	10	1021
18	S. Angelo Supermercati A & O	via Provinciale 29	ALIMENTARE E NON	MEDIA	750	600	150
19	Lombardini Discount	via Provinciale 36	ALIMENTARE E NON	MEDIA	687	587	100
20	Centro Edilizia	via Provinciale 36/a	NON ALIMENTARE	MEDIA	633		633
21	Ji Zhipin	via Provinciale, 13	NON ALIMENTARE	MEDIA	370		370
22	Codi Srl di Cassina & C. Abbigliamento	via Provinciale, 6	NON ALIMENTARE	prossima apertura	380		380
23	Eredi Piantoni srl ferramenta	via Sottoprovinciale 1/4	NON ALIMENTARE	MEDIA	716		716
24	Maglieria Gipsy	via Sottoprovinciale 24	NON ALIMENTARE	MEDIA	384		384
25	B.F.A. di Baleri Ferdinando srl arredamenti	via Volta 2	NON ALIMENTARE	MEDIA	350		350
26	Comprabene s.p.a.	via Volta 5	ALIMENTARE E NON	MEDIA	1299	439	860
27	R.g. di Bifulco abbigliamento	via Volta 5	NON ALIMENTARE	MEDIA	711		711
28	Arredamenti Carotti	viale Della Libertà 14	NON ALIMENTARE	MEDIA	282		282
29	Palazzi Srl abbigliamento	viale Della Libertà 16	NON ALIMENTARE	MEDIA	255		255

#### art.72

#### **Ambito di applicazione e definizioni**

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

esercizi di vicinato - esercizi sino a 250 mq di superficie di vendita;  
medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 251 e mq. 600;  
medie strutture di vendita di prossimità - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 2500;  
grandi strutture di vendita di rilevanza - più di 2500 mq sv.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3 e successivi aggiornamenti. Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

#### art.73

#### **Parcheggi pertinenziali: quantificazione**

Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

per gli esercizi di vicinato 30% della slp,  
per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;  
per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperto al pubblico;  
per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, (come per la residenza e l'industria).

#### art.74

#### **Parcheggi pertinenziali: reperimento**

Le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi: per gli esercizi di vicinato dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione; per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di slp, per tutti i cambi di destinazione e per i cambi di tipologia commerciale per i quali sia prescritta una maggiore dotazione.

- art.75 **Standard urbanistici**  
Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:  
Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio  
Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)  
Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).  
Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).
- art.76 **Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio**  
I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.  
Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.  
Per le medie strutture di vendita al di sotto dei 600 mq il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto dal PGT.  
Per le medie strutture di vendita oltre i 600 mq è sempre necessario il piano attuativo. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Titolo 2 capo 2 "Edilizia Bioclimatica e risparmio energetico" delle Nta del Piano delle Regole. Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui all'art. 38 comma 4 del Reg. Regionale 21.7.2000 n.3, (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma. La dichiarazione dovrà essere controfirmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.
- art.77 **Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.**  
Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard. Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione. Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali.  
Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente titolo delle Nta, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli altri Titoli delle Nta.  
Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia e settore merceologico sono consentiti nel rispetto delle tabelle dei singoli ambiti.
- art.78 **Incentivazione degli esercizi di vicinato**  
Per l'apertura di nuove attività relative agli esercizi di vicinato, secondo un ordine di priorità territoriale stabilito dall'Amministrazione e in relazione ad un "Regolamento" che dovrà essere redatto, è previsto un contributo "una tantum" pari al canone di locazione annuale fino ad un limite che sarà stabilito nel "Regolamento".

## **TITOLO 5 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

art.79 **Premesse alla componente geologica, idrogeologica e sismica**  
Il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica:  
nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (art. 8, comma 1, lettera c),  
nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate (art. 10, comma 1, lettera d).  
Quindi il Piano delle Regole contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.  
Gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione presenti nel Piano delle Regole hanno i riferimenti negli studi geologici, idrogeologici e sismici presenti nel Documento di Piano di cui fanno parte integrante; devono quindi essere assunti all'interno del Piano di Governo del Territorio (e di sue eventuali varianti) del Comune di Albino, i seguenti studi:  
lo studio geologico eseguito dal dr. Ghilardi dello Studio Gea di Ranica (BG).  
lo studio sismico (ai sensi della d.g.r. 22 dicembre 2005)  
lo studio del Reticolo Idrico Minore (ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868)

### **capo 1 ELABORATI GRAFICI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

art.80 **Contenuti ed Elaborati**  
Si intendono parte integrante per presente Piano le Carte di Sintesi (a firma dr. Ghilardi dello Studio Gea di Ranica), dei Vincoli (ricomposta dai sottoscritti sui dati ereditati dal lavoro redatto a firma dr. Ghilardi dello Studio Gea di Ranica che ne conserva la paternità), di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano (base redatta a firma dr. Ghilardi dello Studio Gea di Ranica aggiornata con la componente sismica.

### **capo 2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. Ord. Alla G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, in riferimento al D.Lgs. 3-4-2006 n. 152, art 94, che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano<sup>2</sup>, ed in riferimento alla DGR 7/12693 del 10-4-2003 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

art.81 **Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano**  
Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella "carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" redatta dall'estensore dello studio geologico dr. Ghilardi nel febbraio 2003, luglio 2004 e mantenuta invariata dagli scriventi se non per l'inserimento di un pozzo in località Ca' del Nano e per la sovrapposizione di retinature delle aree sulle quali bisogna applicare gli studi sismici in fase progettuale.

A) Nelle aree ricadenti in classe I di fattibilità, per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione od alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, è possibile qualsiasi tipo di intervento nel rispetto delle

<sup>1</sup>(conclusosi nel luglio 2004 in recepimento delle osservazioni della R.L. di cui al protocollo n. Z1.2003.20350 e n. Z1.2003.36425)

<sup>2</sup>In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o 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 ed alla protezione delle caratteristiche qualitativo-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) 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.

norme vigenti.

B) Aree ricadenti in classe 2 di fattibilità l'edificazione è consentita senza particolari controindicazioni, tuttavia la progettazione relativa a:

nuove infrastrutture;

nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 mq e H = 3 metri e/o che comportino scavi di profondità superiore a 1,5 metri;

ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di profondità superiore ad 1,5 metri;

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione di gas, condotte idriche e condotte fognarie;

posa in opera di cartelli e recinzioni;

interventi di sistemazione idraulico forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pasatorale, comportanti scavi e movimenti terra non superiori a 50m<sup>3</sup>.

C) Aree ricadenti in classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni.

La classe III comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato grazie all'esecuzione di approfonditi studi geologico-geotecnici, mediante campagne geognostiche o significative verifiche idrauliche che dovranno interessare non solo i principali corsi d'acqua, ma anche i corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrebbe far scaturire la valutazione della fattibilità dell'intervento ovvero l'entità massima dell'intervento, le opere da eseguirsi per una maggior salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto osservazione l'evoluzione dei fenomeni in atto.

La classe III comprende aree acclivi potenzialmente o realmente soggette a fenomeni di dissesto idrogeologico come frane di vario tipo e fenomeni alluvionali con trasporto in massa.

Rispetto alla precedenti aree quelle rientranti nella terza classe di fattibilità presentano una maggiore diffusione ed estensione del dissesto e comportano, quasi sempre, la necessità di realizzare opere di difesa idrogeologica o idraulica.

Non sempre queste opere dovranno essere collocate nell'area contrassegnata dalla classe di appartenenza, ma al contrario potranno collocarsi in aree esterne che, nella dinamica geomorfologica, comportano la manifestazione dell'evento più a valle.

Nelle aree pianeggianti o subpianeggianti rientrano in classe III le aree soggette a fenomeni esondativi o soggette a rischio di inquinamento e/o compromissione delle falde idriche.

La progettazione relativa a:

nuove infrastrutture;

nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 mq e H = 3 metri e/o che comportino scavi di qualsiasi entità;

ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, con aumento di volume di superiore a 300 mc, che richiedano scavi qualsiasi entità;

interventi non edificatori realizzati in prossimità dei corsi d'acqua o dei conoidi che comportino la modifica morfologica dello stato originale dei luoghi.

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che i risultati contenuti nella relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, siano ritenuti vincolanti nella misura prospettata.

Si specifica inoltre che per:

Aree ubicate all'interno o in adiacenza a movimenti franosi attivi o quiescenti è necessario definire:

Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;

La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;

La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 29 ottobre 2001 – N° 7/6645 – Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art. 3

della R.L. 41/97, relativamente all'Allegato 2 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana in Regione Lombardia".

Aree di interferenza con la dinamica fluviale (corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori) è necessario definire:

Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;

La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;

La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 11 dicembre 2001 – N° 7/7365 – Approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) in campo urbanistico, facendo riferimento al METODO DI APPROFONDIMENTO riportato nell'Allegato 2 per i corsi d'acqua principali, mentre utilizzando il METODO SEMPLIFICATO riportato sempre nell'Allegato 2 per i corsi d'acqua minori.

Aree ubicate all'interno degli ambiti di conoide (aree di conoide con pericolosità residua) è necessario definire:

Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;

La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;

La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 29 ottobre 2001 – N° 7/6645 – Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art. 3 della R.L. 41/97, relativamente all'Allegato 6 "Scheda conidi".

Nelle aree individuate nella classe di fattibilità 3, ricadenti all'interno o poste nelle vicinanze degli elementi morfologici definiti nella carta del rischio con legenda PAI, allegata al presente studio, gli ultimi due punti costituiscono condizione indispensabile al buon esito alla pratica istruttoria di svincolo dell'area. In questi casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

Sono esclusi da tale obbligo:

derivazioni locali di linee elettriche a media e bassa tensione, linee di telecomunicazione e di distribuzione di gas, condotte idriche e condotte fognarie;

posa in opera di cartelli e recinzioni;

interventi di sistemazione idraulico forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pasatorale, comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Sono fatte in ogni caso salve le disposizioni di legge relative al R.D. 523/1904 e L. 36/94.

Per le aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ricadenti in classe di fattibilità 3, si applicano le limitazioni previste ai sensi del DPR 24.05.1998 n. 236, il D.lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e le successive integrazioni e modifiche.

Per la classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

D) Aree ricadenti in classe 4 di fattibilità non sono ammesse nuove costruzioni, per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti nell'art. 31, lettere a), b) e c) della legge 457/1978.

Nella classe di fattibilità 4 è consentita la realizzazione di opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza di aree problematiche dal punto di vista idrogeologico.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Tali interventi dovranno essere valutati caso per caso con il supporto di una dettagliata ed approfondita relazione geologico-tecnica che consideri e valuti tutte le problematiche presenti nell'area ed in un suo congruo intorno, supportata da specifiche indagini in sito.

Per le aree di tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti ricadenti in classe di fattibilità 4, si applicano le limitazioni previste ai sensi del D.lgs. 11 maggio 1999 n. 152 e le successive integrazioni e modifiche e della L.R. 23/2006 e le successive integrazioni e modifiche.

Per le aree poste nella fascia di rispetto dei cimiteri, ricadenti in classe di fattibilità 4, si applicano le limitazioni previste ai sensi dell'art. 5 del DPR 285/90.

art.82

#### **Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico (aree pai)**

Per tutto quanto non espressamente citato nelle norme tecniche che regolano la fattibilità geologica per le azioni di piano, in relazione al dissesto idrogeologico, al fine di raggiungere

una assoluta forma di tutela occorre fare riferimento alle norme del PAI Art. 9 consultando la carta del dissesto idrogeologico prodotta con analoga legenda PAI secondo quanto indicato nella succitata D.G.R.

Si riporta di seguito l'art. 9 (limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico) interamente stralciato dalle Norme di attuazione del piano per l'assetto idrogeologico (PAI) - autorità di bacino del fiume Po, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001.

#### Articolo 9.

*Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:*

*frane*

- Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),
- Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),
- Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata)

*esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:*

- Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
- Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

*trasporto di massa sui conoidi*

- Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata),
- Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata),
- Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata)

*valanghe:*

- Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata,
- Vm, aree di pericolosità media o moderata

2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;

le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3. Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale

gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive

la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

4. Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

5. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli

edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;  
 gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;  
 gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;  
 i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;  
 gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;  
 le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;  
 la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;  
 l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;  
 l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

6. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:  
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;  
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;  
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;  
 il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art.19 bis.

6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:  
 gli interventi di demolizione senza ricostruzione;  
 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457;  
 gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;  
 gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;  
 i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D.523/1904;  
 gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;  
 le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;  
 la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;  
 l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

8. Nelle aree Cp, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:  
 gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definito alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;  
 gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienicofunzionale;  
 la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

9. Nelle aree Cn compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

10. Nelle aree Ve sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.

11. Nelle aree Vm, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti:  
 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457;  
 gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che

*comportino aumento del carico insediativo;  
gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;  
la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;  
le opere di protezione dalle valanghe.*

12. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

art.83

### **Studio sismico**

In relazione agli aspetti di sismicità, con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale, e fornite le normative tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse. Tale Ordinanza è entrata in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005, data coincidente con l'entrata in vigore del d.m. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni", pubblicato sulla G.U. n. 222 del 23 settembre 2005; da allora è in vigore quindi la classificazione sismica del territorio nazionale così come deliberato dalle singole regioni.

La Regione Lombardia, con d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003, ha preso atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata Ordinanza 3274/03. Si è quindi passati dalla precedente classificazione sismica di cui al d.m. 5 marzo 1984 alla attuale.

Il Comune di Albino è classificato in zona sismica 3.

Lo studio ha previsto tutti i tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente: i primi due livelli sono obbligatori in fase di pianificazione, mentre il terzo è obbligatorio in fase di progettazione sia quando con il 2° livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione, sia per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse. Il livello 3° è obbligatorio anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali. Nel caso di Albino tutte le analisi di secondo livello hanno escluso approfondimenti di terzo livello; tale livello si dovrà quindi applicare, in fase progettuale, solamente ai seguenti scenari: qualitativi suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c),

cedimenti e/o liquefazioni (Z2, non rilevati nel presente studio),

zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5).

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

Effetti di instabilità (Z1)

L'analisi prevede, a seguito della caratterizzazione ed identificazione dei movimenti franosi, la quantificazione della loro instabilità intesa come la valutazione degli indici di stabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche e prevede un approccio di tipo puntuale, finalizzato cioè alla quantificazione della instabilità di singoli movimenti franosi.

Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni sono distinte per tipologia di movimenti franosi, in particolare per i movimenti franosi tipo scivolamenti (rotazionali e traslazionali) possono essere così schematizzate:

individuazione delle sezioni geologiche e geomorfologiche che caratterizzano il corpo franoso, le sue geometrie, gli andamenti delle superfici di scivolamento, dei livelli di falda, finalizzati alla ricostruzione di un modello geologico interpretativo del movimento franoso;

individuazione dei parametri geotecnici necessari all'analisi: il peso di volume ( $\gamma$ ), l'angolo di attrito ( $\Phi$ ) nei suoi valori di picco e residuo e la coesione ( $c$ ) nei suoi valori di picco e residuo (nel caso si adotti il criterio di rottura di Mohr-Coulomb);

individuazione degli accelerogrammi di input nel caso di analisi dinamiche;

analisi numeriche: diversi sono i modelli numerici che possono essere utilizzati per il calcolo della stabilità; tali codici, più o meno semplificati (es. metodo dei conci, metodo ad elementi finiti, ecc.), forniscono la risposta in termini di valori del fattore di sicurezza ( $F_s$ ) in condizioni statiche, in termini di valori del coefficiente di accelerazione orizzontale critica ( $K_c$ ) in condizioni pseudostatiche ed in termini di spostamento atteso in condizioni dinamiche. L'applicazione dei diversi modelli dipenderà chiaramente dalle condizioni geologiche del sito in analisi e dal tipo di analisi che si intende effettuare.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno i livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame: in particolare i valori del fattore di sicurezza forniscono indicazioni sulla stabilità dell'area considerando un ben preciso

stato del sito di analisi non tenendo in conto la contemporanea variazione di alcuni parametri quali contenuto d'acqua e carichi agenti (pioggia, terremoto, azioni antropiche, ecc); il coefficiente di accelerazione orizzontale critica fornisce invece la soglia di accelerazione al suolo superata la quale l'area stabile diviene instabile in occasione di un terremoto; infine lo spostamento atteso fornisce indicazioni e sull'area di influenza del movimento franoso e una misura di quanto l'accadimento di un evento sismico può modificare la situazione esistente.

Per quanto riguarda i movimenti tipo crolli e ribaltamenti le analisi che possono essere effettuate sono di tipo statico e pseudostatico. Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni possono essere così schematizzate:

inquadramento geologico di un intorno significativo in scala 1:10.000 e esecuzione di sezioni geologiche e topografiche in scala 1:10.000;

individuazione dei parametri dell'input sismico (quali valore del picco di accelerazione, valore del picco di velocità);

rilievi geomeccanici per la classificazione degli ammassi rocciosi sorgenti dei distacchi (determinazione delle principali famiglie di discontinuità, prove in sito sugli affioramenti quali martello di Smidth tipo L, pettine di Barton, spessimetro per apertura giunti ecc., prelievo di campioni per esecuzione di Point Load Test e di prove di scivolamento Tilt Test);

identificazione dei principali cinematismi di rottura degli ammassi rocciosi su sezioni tipo e, per situazioni particolarmente significative, analisi di stabilità in condizioni statiche e pseudostatiche di singoli blocchi;

descrizione e rilievo della pista di discesa e della zona di arrivo, rilievo geologico e, ove possibile, statistica dei massi al piede (dimensioni e distribuzione);

costruzione del modello numerico della/e pista/e di discesa e verifiche di caduta massi con vari metodi e statistiche arrivi.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame, in particolare, vengono individuate le possibili piste di discesa, le relative aree di influenza e la statistica degli arrivi.

Effetti di cedimenti e/o liquefazioni (non presenti sul territorio di Albino)

L'analisi prevede la valutazione quantitativa delle aree soggette a fenomeni di cedimenti e liquefazioni.

Con il termine liquefazione si indica la situazione nella quale in un terreno saturo non coesivo si possono avere deformazioni permanenti significative o l'annullamento degli sforzi efficaci a causa dell'aumento della pressione interstiziale.

Per il calcolo del potenziale di liquefazione si fa riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura<sup>3,4</sup>.

Anche per il calcolo di possibili cedimenti che possono verificarsi sia in presenza di sabbie sature sia in presenza di sabbie asciutte, si fa riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura.

Effetti di amplificazione morfologica e litologica (non presenti sul territorio di Albino)

L'analisi prevede un approccio di tipo quantitativo e costituisce lo studio di maggior dettaglio, in cui la valutazione della pericolosità sismica locale è effettuata ricorrendo a metodologie che possono essere classificate come strumentali o numeriche.

La metodologia strumentale richiede l'acquisizione di dati strumentali attraverso campagne di registrazione eseguite in situ con l'utilizzo di strumentazioni specifiche, variabili a seconda del parametro di acquisizione scelto (velocimetri ed accelerometri). Le caratteristiche strumentali, il tipo di acquisizione e la disposizione logistica variano in funzione della complessità geologica dell'area di studio, del metodo di elaborazione scelto e del tipo di risultato a cui si vuole pervenire. Le registrazioni eseguite in un'area di studio possono riguardare rumore di fondo (microtremore di origine naturale o artificiale) o eventi sismici di magnitudo variabile; i dati acquisiti devono essere opportunamente selezionati (ripuliti da tutti i disturbi presenti) e qualificati tramite informazioni sismologiche dell'area in esame e permettono di definire la direzionalità del segnale sismico e la geometria della zona sismogenetica-sorgente. Le tracce dei segnali di registrazione devono essere in seguito processate tenendo conto delle diverse condizioni di installazione degli strumenti e delle diverse condizioni di acquisizione dei dati. Inoltre, nel caso siano utilizzate stazioni equipaggiate con strumentazioni con frequenza propria diversa (caso più frequente) occorre rendere omogenei tra loro i vari segnali attraverso una deconvoluzione per le rispettive risposte spettrali. L'analisi sperimentale può presentare diversi gradi di approfondimento ed affidabilità, in funzione del tipo di strumentazione impiegata, del tipo di elaborazione del dato di registrazione e, soprattutto, in funzione dell'intervallo di tempo dedicato alle misurazioni in situ. I metodi di analisi strumentale più diffusi ed utilizzati sono il metodo di Nakamura (1989)<sup>5</sup> e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981)<sup>6</sup>.

La metodologia numerica consiste nella modellazione di situazioni reali mediante

<sup>3</sup> [www.programgeo.it/FormuleGeo/Liquefazione.html](http://www.programgeo.it/FormuleGeo/Liquefazione.html)

<sup>4</sup> Crespellani T., 1991. La liquefazione del terreno in condizioni sismiche. Zanichelli, Bologna, pp 185

<sup>5</sup> Nakamura Y., 1989. A method for dynamic characteristics estimation of subsurface using microtremor on the ground surface. QR Railway Tech. Res. Inst., 30, 1

<sup>6</sup> Kanai, K., Tanaka, T., 1961. On Microtremors. VIII, Bull. Earthquake res. Inst., University of Tokyo. Vol. 39

un'appropriate e dettagliata caratterizzazione geometrica e meccanica del sito e nella valutazione della risposta sismica locale tramite codici di calcolo matematico più o meno sofisticati (modelli monodimensionali 1D, bidimensionali 2D e tridimensionali 3D), basati su opportune semplificazioni e riduzioni del problema, necessarie ma comunque di influenza abbastanza trascurabile sul risultato finale. I concetti fondamentali su cui si basano i codici di calcolo numerico riguardano la teoria della propagazione delle onde sismiche nel sottosuolo e la teoria del comportamento non lineare e dissipativo dei terreni in condizioni dinamiche. La valutazione della risposta sismica deve tener conto non solo delle variazioni di ampiezza massima del moto sismico di riferimento, ma anche dell'effetto di filtraggio esercitato su di esso dal terreno, cioè delle modifiche nel contenuto in frequenza.

L'applicazione della metodologia numerica richiede una caratterizzazione geometrica di dettaglio del sottosuolo, tramite rilievi specifici, una caratterizzazione geofisica e una caratterizzazione meccanica, tramite accurate indagini geologiche e geotecniche, in grado di determinare i parametri geotecnici statici e dinamici specifici su campioni indisturbati o comunque di alta qualità e in condizioni tali per cui vengano simulate il meglio possibile le condizioni di sito del terreno durante i terremoti attesi. Perciò viene richiesto un programma di indagini geotecniche specifico, i cui risultati saranno da aggiungere a quelli esistenti (1° e 2° livello). E' inoltre necessaria l'individuazione di uno o più input sismici sotto forma di spettri di risposta e/o di accelerogrammi.

Le analisi strumentali e numeriche rappresentano due approcci diversi per la valutazione quantitativa dell'amplificazione locale; essi sono tra loro coerenti ma presentano le seguenti differenze:

l'analisi numerica ha il vantaggio di essere facilmente applicabile con tempi veloci ma ha lo svantaggio di richiedere alti costi di realizzazione, di considerare modelli semplificati della situazione reale (soprattutto per i codici di calcolo 1D e 2D) e di trascurare l'effetto delle onde superficiali, sottostimando gli effetti ad alti periodi;

l'analisi strumentale ha il vantaggio di considerare l'effetto della sollecitazione sismica nelle tre dimensioni spaziali ma ha lo svantaggio di considerare eventi di bassa magnitudo, valutando il comportamento dei materiali solo per basse deformazioni in campo elastico, di richiedere, oltre alle analisi sismologiche di registrazione strumentale, analisi geotecniche dinamiche integrative atte a rilevare il comportamento del bedrock sotto sollecitazione, di effettuare le registrazioni per periodi di tempo che dipendono dalla sismicità dell'area e che possono variare da un minimo di 1 mese ad un massimo di 2 anni.

Per compensare i limiti di un metodo con i vantaggi dell'altro è da valutare la possibilità di integrazione delle due metodologie: in questo modo è possibile effettuare un'analisi quantitativa completa che considera sia l'effetto della tridimensionalità del sito sia il comportamento non lineare dei materiali soggetti a sollecitazioni sismiche.

Comportamenti differenziali (Z5)

Non è necessaria la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (zone Z5), in quanto tale scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

Al fine di poter effettuare le analisi di 3° livello la Regione Lombardia ha predisposto due banche dati:

lo-acc contenente, anche per il comune di Albino, diversi accelerogrammi attesi caratterizzati da due periodi di ritorno (475 e 975 anni);

curve\_lomb.xls contenente i valori del modulo di taglio normalizzato ( $G/G_0$ ) e del rapporto di smorzamento ( $D$ ) in funzione della deformazione ( $\gamma$ ).

art.84

#### **Reticolo idrico minore**

Ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 la Comunità Montana della Valle Seriana ha realizzato nel marzo 2004 uno studio del reticolo idrico minore di tutto il territorio di sua competenza.

Il Comune di Albino ha recepito tale studio in toto per quanto riguarda la Relazione Generale, la definizione cartografica dei reticoli principale e minore e per quello che riguarda le Norme di Piano.

La deliberazione n° 63 del 28/09/2007 "Delega alla comunità montana per lo svolgimento delle funzioni di polizia idraulica sul reticolo idrico minore", specifica inoltre che l'A.C. provvederà ad evidenziare il reticolo idrico minore nello studio Geologico allegato al P.G.T.

Il presente Piano delle Regole recepisce in forma transitoria lo studio del reticolo idrico minore del territorio di Albino, così come redatto dalla C.M., e tutti i documenti che lo costituiscono in attesa della sua approvazione definitiva.