



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. del
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. del



PIANO DELLE REGOLE

C 7a

Norme Tecniche di Attuazione

Quadro sinottico delle modifiche

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

-

gruppo di lavoro:

Progettisti:

Architetti Paolo Cucchi e Roberto De Luca Associati - Bergamo

collaboratori:

arch. Matteo Riva, arch. Sandra Giorgi

Studio agro-forestale:

Studio GPT - dott. agr. Maurizio Vegini, dott. agr. Stefano D'Adda - Bergamo

collaboratori:

dott. agr. Marco Teli, arch. Katuscia Ratto

Studio geologico:

dott. geol. Paolo Grimaldi - Seriate

dott. geol. Stefano Mogni - Bergamo

Nel presente testo sono riportate le modifiche, effettuate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, ed apportate nel seguente modo:

- ☐ in "evidenziato" sono indicate le frasi o le singole parole aggiunte (es. **parola** aggiunta);
- ☐ in "barrato" sono indicate le frasi o le singole parole eliminate (es. ~~parola~~ eliminata).

SOMMARIO

Premessa

....omissis....

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1 Definizioni	p. 3
Art. 2omissis....	
Art. 3omissis....	
Art. 4omissis....	
Art. 5omissis....	
Art. 6omissis....	
Art. 7omissis....	
Art. 8omissis....	
Art. 9omissis....	

Titolo II

Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art. 10omissis....	
Art. 11omissis....	
Art. 12omissis....	
Art. 13 Ambiti residenziali di completamento – B2	p.11
Art. 14 Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato – B3	p.12
Art. 15omissis....	
Art. 16omissis....	
Art. 17 Ambiti di trasformazione – AT	p.14
Art. 18 Ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione - B6	p.26
Art. 19omissis....	
Art. 20 Ambiti a destinazione produttiva esistenti e confermati – D1	p.27
Art. 21 Ambiti a destinazione produttiva di completamento – D2	p.28
Art. 22omissis....	
Art. 23omissis....	
Art. 24omissis....	
Art. 25 Parco locale di interesse sovracomunale – PLIS	p.30
Art. 26omissis....	

Aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 27 Aree destinate all'agricoltura - Norme generali	p.31
Art. 28omissis	

Art. 29omissis....	
Art. 30 Aree agricole della collina coltivata - zona E3	p.32
Art. 31omissis....	
Art. 32omissis....	

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 33omissis....	
Art. 34omissis....	
Art. 35omissis....	
Art. 36omissis....	
Art. 37 Ambiti per i servizi.....	p.34

Titolo III

Disposizioni specifiche

Art. 38omissis....	
Art. 39omissis....	
Art. 40omissis....	
Art. 41omissis....	
Art. 42omissis....	
Art. 43omissis....	
Art. 44omissis....	
Art. 45omissis....	
Art. 45 bis Edifici da demolire.....	p.41
Art. 46omissis....	
Art. 47omissis....	
Art. 48omissis....	
Art. 49omissis....	
Art. 50omissis....	
Art. 51omissis....	
Art. 52omissis....	
Art. 53omissis....	
Art. 54omissis....	
Art. 54 bis Beni di interesse archeologico.....	p.42

Titolo IV

Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale

Art. 55omissis....	
Art. 56omissis....	

Titolo V

Art. 57omissis	
Art. 58 Elaborati costitutivi	p.42

ALLEGATI:

SCHEMI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - ZONE AT.....	p.44
--	------

PREMESSA

.....omissis.....

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1 - Comparto unitario:

Parte del territorio graficamente individuata sottoposto ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.

2 - Gruppi di edifici:

Insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.

3 - Ambito normativo:

Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.

4 - Comparto edificatorio:

Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.

5 - Intervento edilizio:

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

6 - Piani attuativi:

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina :

- Piani particolareggiati (P.P., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 13);
- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 18 aprile 1962, n. 167);
- Piano di recupero (P.R., L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 28);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P., L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27);
- Piano di lottizzazione (P.d.L., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28);
- Programmi integrati di intervento (L.R. 11 marzo 2005, n. 12);
- Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P., L. 4 dicembre 1993, n. 493).

7 - Studio unitario:

Studio esteso all'intero comparto, laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo relativo allo stesso, la cui presentazione, da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente in base alla normativa vigente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-ambiti.

8 - Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 2.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 2 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche così come definito all'art. 46

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

9 - Superficie territoriale (ST):

Somma delle superfici fondiarie, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a piano attuativo e/o a studio unitario.

10 - Superficie Fondiaria Edificabile (SF) - Area di concentrazione dell'edificato:

Superficie destinata all'edificazione, espressa in mq, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area.

11 - Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP):

Somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano:

- a) i balconi e porticati e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a 8 mq. I balconi e le logge con entrambe le dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate saranno conteggiati per intero agli effetti del calcolo della SLP; i porticati con dimensione in profondità non superiore a 2,50 mt, sino ad un massimo del 25% della SLP dell'edificio principale;
- b) i vani ascensori e relativi extracorsa, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica, ecc.), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;
- c) le scale di accesso di uso comune, per gli edifici plurifamiliari;

- d) le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- e) i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2.40 o mt. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;
- f) 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;
- g) soppalchi così come definiti al successivo comma 37, nonché i soppalchi, ove consentiti, in edifici siti in aree di impianto storico, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di abitabilità o agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 37; si richiama in ogni caso il necessario rispetto delle condizioni e prescrizioni dettate dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
- h) le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano (in ogni punto) dal livello del terreno sistemato per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m. 2,40;
- i) l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi dell'art. 12 della L.R. 28 dicembre 2007, n. 33;
- j) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- k) le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- l) le cantine, con superficie non superiore a 15 mq per unità immobiliare, ed i locali tecnici degli edifici posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota +/-0,00 del terreno circostante definitivamente sistemato **o dal marciapiede se esistente**, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- m) le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono, ai soli effetti del computo di cui alla presente norma, considerate come superfici residenziali ed in questo caso sono ulteriormente escluse dal computo della SLP:
- le superfici coperte di pensiline o da tettoie aperte almeno su tre lati, per la parte non eccedente il 10% della restante SLP;
 - le scale di servizio e di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
 - le superfici dei piani seminterrati o interrati destinati a parcheggio privato per la parte non eccedente lo standard di legge.

12 - Indice di utilizzazione territoriale (IT):

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento.

13 - Indice di utilizzazione fondiaria (IF):

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria Edificabile (SF) interessata dall'intervento.

14- Indice complessivo minimo (mq/mq) Itm:

L'indice minimo, espresso in metri quadrati di SLP su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare per stabilire la capacità edificatoria minima da prevedere in sede attuativa perché sia consentito l'intervento. La differenza tra indice minimo ed indice di zona determina la quantità edificatoria minima acquisita dalle aree di perequazione compensativa (AT2b, AT8 e AT9).

15- Indice di perequazione compensativa (mq/mq) Ipc:

L'indice di perequazione è l'indice, espresso in metri quadrati di SLP su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare agli Ambiti di Trasformazione (AT8 e AT9) per stabilire la volumetria massima trasferibile negli "Ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione - B6" e AT3 a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area da cui è stato ricavato.

16 - Superficie abitativa media:

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile.

L'indice medio a Torre de' Roveri è stabilito, per ogni ambito normativo, in 50 mq/ab. Convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

17 - Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP):

Prodotto tra indici di utilizzazione territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF).

18 - Superficie coperta (SC):

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50. In caso di sporgenza inferiore a m 1,50, la SC relativa all'oggetto non sarà conteggiata.

19 - Superficie permeabile (Sp)

Si intende la percentuale di superficie fondiaria non interessata da manufatti edilizi che deve essere mantenuta permeabile naturalmente in modo profondo. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione fuori terra o interrata, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno (vedi art.9)

20 - Rapporto di copertura (RC):

Rapporto tra Superficie coperta (SC) e Superficie fondiaria (SF) espresso percentualmente.

21 - Area libera pertinenziale:

Area pertinenziale, libera da costruzioni. L'area si definisce libera anche in presenza di costruzioni in sottosuolo.

22 - Aree a verde pertinenziale:

Area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare secondo le caratteristiche e le prescrizioni dell'area normativa in cui ricade;

23 - Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato:

Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.

24 - Parcheggio pubblico:

Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.

25 - Altezza del fabbricato (h):

Altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuno ambito normativo di piano.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda.

Per quota di imposta della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia esterna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura interna. Nel caso di strutture lignee la quota d'imposta sarà quella della quota interna dell'intradosso dei travetti intersecanti la faccia esterna del muro perimetrale.

Per piano di spiccato si intende la quota media del Piano naturale di campagna o del marciapiede se esistente.

Nel caso in cui non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere concordata con Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di edifici situati in terreno acclive l'altezza è calcolata sulla facciata più alta considerando come piano di spiccato la quota del terreno sistemato.

Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato ed i relativi accessi, se posti lungo il fronte a valle, non abbiano larghezza superiore a m 4,50.

Non si considerano, pur se eccedenti le quote assegnate, tutti i volumi tecnici a servizio del fabbricato e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, canne fumarie, etc..

Per le destinazioni residenziali, laddove nelle presenti norme l'altezza è definita in numero di piani, l'altezza per ogni singolo piano non può eccedere m. 3,50 misurata all'intradosso del solaio soprastante.

26 - Volume (V):

Prodotto tra SLP e le altezze reali di interpiano sino alla quota di cui al precedente comma 22 Altezza del fabbricato).

Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

27 - Ciglio stradale:

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine.

28 - Filo edilizio o allineamento:

Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

29 - Sagoma dell'edificio:

Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

30 - Asse retto:

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato, là dove prescritto.

31 - Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (DS):

Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal Piano delle Regole.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

32 - Distanza da confini privati (DC):

Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).

33 - Distanza tra fabbricati (DF):

Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a raggio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

In tutte le zone è prescritta una distanza minima di m.10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 901 del Codice Civile.

Ai fini del calcolo della distanza dai fabbricati non si tiene conto dei fabbricati accessori e delle autorimesse private, ultimati alla data del 31 dicembre 2008, aventi altezza all'estradosso inferiore a m 3,00.

34 - Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (DPF):

Distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 33, ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

35 - Numero dei piani (P.):

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, emergenti dalla quota di riferimento in applicazione del comma 25. E' escluso dal calcolo del numero dei piani il piano terreno se a pilotis. Si intende per piano a pilotis il piano terra prevalentemente libero, avente un'altezza interna non eccedente i mt. 3,00 e caratterizzato dalla sola presenza delle strutture verticali (pilastri) e che può ospitare, per non più del 50% della sua estensione, i vani scala, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, le autorimesse.

35 - Aree di pertinenza delle costruzioni:

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Piano delle Regole da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

37 - Soppalchi:

Superficie di calpestio sovrapposta alla SLP di una unità immobiliare e priva dei requisiti di abitabilità e agibilità. Il soppalco deve avere almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore, negli edifici a destinazione produttiva, a mq. 200 per ogni unità immobiliare, e a 100 mq per le altre destinazioni. Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito del vigente regolamento locale di igiene.

38 - Spessore del corpo di fabbrica:

Distanza tra le pareti esterne costituenti i lati maggiori del fabbricato.

39 - Pertinenza storica:

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale la sistemazione del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

40 - Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati:

Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti, dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio. Si applicano i parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi di riferimento.

41 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv):

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, locali di servizio igienico per il personale e per il pubblico.

42 -Parametri di trasformazione:

Si articolano in:

- Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e superficie territoriale (SF, ST)
- b) indice di utilizzazione territoriale (IT)
- c) indice di utilizzazione fondiaria (IF)
- d) indice complessivo minimo (Itm)
- e) indice di perequazione compensativa (Ic)
- f) utilizzazione edificatoria (SLP)
- g) destinazioni d'uso
- h) opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste) così come definite dalla LR 12/05
- i) spessore del corpo di fabbrica

- Parametri edilizi:

- a) altezza dei fabbricati (h)
- b) numero dei piani consentito
- c) distanza dai confini privati
- d) distanza tra fabbricati
- e) filo edilizio
- f) distanza dal ciglio stradale e/o dal filo edilizio
- g) rapporto di copertura (RC)
- h) superficie permeabile
- i) dotazione di aree a verde privato
- l) dotazione di superficie a parcheggio privato

- Parametri di qualità:

- a) recupero e valorizzazione degli ambienti storici
- b) uso di materiali e tecniche costruttive finalizzate al contenimento energetico
- c) riqualificazione e/o pedonalizzazione dello spazio pubblico
- d) incremento della dotazione di verde pubblico e di spazi pubblici
- f) incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo

43- Riferimenti normativi

Nel richiamo normativo alle leggi vigenti si intendono ricomprese, anche se non specificato, tutte le modifiche e/o integrazioni sopravvenute in seguito all'emanazione.

ART. 2omissis.....

ART. 3omissis.....

ART. 4omissis.....

ART. 5omissis.....

ART. 6omissis.....

ART. 7omissis.....

ART. 8omissis.....

ART. 9omissis.....

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

ART. 10omissis.....

ART. 11omissis.....

ART. 12omissis.....

ART.13 AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – B2

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, non soggetto a preventiva pianificazione attuativa, caratterizzato da una edificazione diffusa e da buona conservazione generale.

Interventi sugli edifici esistenti

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e sostituzione nel rispetto dei parametri sotto indicati.

Parametri urbanistici

Per i lotti liberi l'indice fondiario massimo è di 0,5 m² di SLP per ogni m² di superficie fondiaria.

Parametri edilizi

- If : 0,50 m²/m²
- altezza massima: 10 mt
- rapporto di copertura: 30%
- Sp: 30%
- distanze da confini: m.5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - distanze tra nuovi fabbricati: m.10.

Modificazione delle aree

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con sistemazione superiore a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 30%.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 46), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.

Modalità attuative

Gli edifici esistenti, la cui SLP ecceda l'indice If possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici esistenti che già superano il 50% 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. 11 marzo 2005, n. 12.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di ~~due posti~~ **n. 1 posto** auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

Lotti assoggettati a prescrizioni attuative:

Per i lotti superiori a 1.000 m², che alla data di adozione del PGT risultino essere della medesima proprietà, dovrà essere rilasciato il permesso di costruire convenzionato. Tali lotti sono stati individuati con apposito segno grafico riportato sulla tavola "C1- Planimetria delle regole"; sarà cura dell'Ufficio Tecnico, in relazione a richieste di intervento, effettuare le idonee verifiche del caso

Lotto assoggettato a specifica prescrizione:

Per il lotto individuato con apposito segno grafico, riportato sulla tavola "C1- Planimetria delle regole" posto in via Montegrappa, dovrà essere rilasciato il permesso di costruire convenzionato; dovrà essere prevista la cessione gratuita dell'area a standard, destinata a parcheggio pubblico, così come indicato nelle tavole di Piano (Piano delle regole e Piano dei servizi) per una superficie di circa 182 m².

Classificazione delle aree

Gli Ambiti da consolidare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444

ART. 14 AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO – B3

Sono comprese in tali ambiti le aree destinate a giardini e verde privato, di interesse ambientale e paesaggistico, ove è obbligatorio il mantenimento delle volumetrie esistenti e la conservazione ed il potenziamento del verde.

In dette aree il patrimonio arboreo e vegetazionale è soggetto a vincolo di conservazione ed è vietata qualunque alterazione morfologica nonché la formazione di nuove costruzioni.

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili ad eccezione delle attività commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

E' fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Modalità di intervento e forme di attuazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di interventi di ristrutturazione, nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato e da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

La realizzazione degli interventi ammessi (compresa l'eventuale realizzazione di costruzioni interamente interrate) non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra, muri di sostegno o contenimento con altezza superiore a m 1,00 nonché l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o una notevole riduzione della vegetazione esistente.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto salvo nei casi diversamente indicati.

Indici e parametri

E' previsto esclusivamente il mantenimento della volumetria, della superficie lorda di pavimento e dell'altezza, esistenti.

- Indice fondiario: esistente
- Rapporto di copertura massimo: esistente
- Distanza tra fabbricati: esistente
- Distanza minima degli edifici da confini: esistente; non sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine
- Altezza degli edifici: esistente

E' ammesso per costruzioni esistenti, con SLP inferiore a 100 mq, il cambio di destinazione d'uso combinato ad un incremento massimo, una tantum, fino al ~~30%~~ **100%** della SLP e comunque tale da generare edifici con superficie coperta non inferiore a 60 mq ed altezza non superiore a ~~3,50~~ **6,50** mt.

Non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti provvisori di cui al successivo art.57.

E' consentita l'edificazione di autorimesse interrato, senza intaccare le presenze arboree ad alto fusto esistenti e a condizione di realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato nel rispetto delle quote originali di campagna. Non possono essere realizzati in ogni caso edifici accessori con strutture precarie.

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti 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.

Classificazione delle aree

Gli Ambiti di salvaguardia del verde privato" sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444

ART. 15omissis.....

ART. 16omissis.....

ART. 17 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT

Per "Ambiti di Trasformazione" si intendono particolari ambiti urbani, individuati nella tavola di progetto "Planimetria delle Regole" con specifica perimetrazione, sigla e numerazione progressiva, che interessano aree di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente libere da edifici. Gli interventi sono finalizzati alla migliore definizione della configurazione urbana ed alla realizzazione di nuove attrezzature urbane di fruizione collettiva.

Negli Ambiti di trasformazione ~~sono inclusi gli ambiti~~ **è incluso l'ambito AT9**, per i quali si prevede la cessione al Comune, ai fini del raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano, ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici, assegnati mediante l'istituto della perequazione compensativa, ~~negli "Ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione B6"~~. Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione compensativa, negli ambiti di trasformazione in cui è prevista la cessione di aree per Attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale (~~in particolare gli Ambiti AT8 e~~ **Ambito AT9**) viene attribuito un indice di perequazione. Tale indice è inteso a definire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area da cui è stato ricavato. Tale quota edificatoria verrà impiegata, ~~come detto, negli "Ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione B6"~~. **nel solo Ambito AT3.**

~~Valutata l'omogeneità delle aree, si determina di utilizzare, solo per gli ambiti previsti~~ **per l'ambito previsto**, un ~~unico~~ indice di perequazione pari a 0,2 mq/mq.

Modificazione degli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

Modificazione delle aree

Riguardo all'indice di utilizzazione territoriale valgono le specifiche e puntuali previsioni contenute nell'elenco delle trasformazioni specificate nel presente articolo.

Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio o, dove consentito, dal Permesso di Costruire convenzionato, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli artt. 5 e 6.

Si intendono vincolanti le indicazioni grafiche, ove rappresentate, riportate sulla tavola "Planimetria delle Regole" riguardo l'assetto del comparto, le strade in progetto e la localizzazione degli standard, **salvo quanto stabilito in ogni singolo ambito**. Gli standard rappresentati graficamente, e definiti quantitativamente per ogni ambito, rappresentano la dotazione minima da realizzare anche qualora questa risulti maggiore di quella dovuta a seguito dell'applicazione delle presenti norme sulla cessione degli standard. I Piani attuativi potranno prevedere maggiori dotazioni di standard e possibili adeguamenti dimensionali delle strade in previsione.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali, direzionali, commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media distribuzione), ricettivo/alberghiere, produttive, con esclusione della grande distribuzione commerciale; la ripartizione delle varie destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi.

Modalità attuative

E' richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da una indagine preliminare di verifica di potenziale inquinamento ambientale, ed eventuale successiva bonifica, nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato dal Piano dei Servizi.

In caso di suddivisione degli Ambiti in comparti, questi potranno essere attuati singolarmente, indipendentemente gli uni dagli altri.

I lotti non edificati all'interno della perimetrazione degli ambiti AT restano assoggettati alle disposizioni di zona.

Prescrizioni specifiche

La perimetrazione di ambito AT dell'area sede dell'associazione AEPER, in via papa Giovanni XXIII, ha la sola finalità di localizzare il recupero volumetrico assegnato mediante l'operazione numero 4 dell'ambito AT2 comparto a). Tale volumetria sarà impiegata per la realizzazione di un'edificabilità con medesima destinazione dell'area stessa : Attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea B e C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Elenco degli Ambiti di Trasformazione

Ambito AT1

L'ambito AT1 prevede l'individuazione di due comparti rispettivamente così definiti:

AT1 comparto "a"

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale :	m ² 10.610 6.835
indice utilizz.territoriale It:	SLP definita
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 2.107 1.500
di cui	
–operazione 1 (SLP)	m ² 935
–operazione 2 (SLP)	m ² 310
–operazione 3 (SLP)	m ² 872
dotazione di standard minimi:	m ² 5.585
di cui	
–a verde	m ² 4.060
–parcheggio	m ² 1.525

Dimensione delle aree:

area residenziale	3.900 m ²
area a verde pubblico	2.582 m ²
Rapporto di copertura Rc:	30%
Altezza massima:	6,50 9,00 mt
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo

Prescrizioni:

~~Oltre alla cessione degli standard, come sopra definiti, dovrà essere realizzata la porzione di pista ciclo-pedonale ricadente nel comparto e graficamente individuata nella tavola di Piano delle Regole; dovrà essere realizzata inoltre una quinta arborea a separazione della parte residenziale da quella industriale.~~

Previsione di un percorso ciclo-pedonale lungo tutto il confine a Sud, inoltre tra l'area a destinazione industriale e l'area a destinazione residenziale è da prevedere la realizzazione di una fascia a verde con filari alberati.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

AT1 comparto "b"

destinazione principale : industriale / artigianale

superficie territoriale:	m ²	3.905
indice territoriale It:	m ² /m ²	0,50
edificabilità complessiva (SLP):	m ²	1.905 1.952
dotazione di standard minimi:	m ²	835
di cui		
- a verde		m ² 835
Altezza massima:	mt.	9,00
Superficie permeabile:		15%
Modalità di attuazione:		permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

Oltre alla cessione degli standard come sopra definito, dovrà essere realizzata la porzione di pista ciclo-pedonale ricadente nel comparto e graficamente individuata nella tavola di Piano delle Regole.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT2

AT2 comparto "a"

~~Il comparto ricomprende un lotto di proprietà AEPER, sito in Via Papa Giovanni XXIII, 45/A, con destinazione "Servizi - Attrezzature Collettive" due lotti entro i quali attuare l'edificazione. Vengono considerate, la n.1 e la n.2, come operazioni distinte che possono attuarsi indipendentemente l'una dall'altra. In particolare viene legata al "lotto 1" l'operazione n. 3, di demolizione dell'edificio, e l'operazione n.4, finalizzata a riedificare in altra sede la volumetria demolita.~~

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 2.075
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,25
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 685
di cui:	
-operazione 1 (SLP)	m ² 415 **
-operazione 2 (SLP)	m ² 270
dotazione di standard minima:	m ² 325
di cui:	
-per allargamento stradale	m ² 65 (operazione 3)
-parcheggio	m ² 260
Altezza massima:	6,50 mt
Rapporto di copertura Re:	30%
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato

Preserizioni:

~~La trasformazione si pone il duplice obiettivo di "liberare" parte dell'incrocio stradale dall'edificazione esistente e ampliare la dotazione del parcheggio posto a sud del comparto.~~

~~La nuova edificazione potrà quindi attivarsi a seguito di convenzionamento, rispettando le operazioni descritte e secondo le seguenti modalità:~~

~~Operazioni 1, 3 e 4~~

~~Dovrà essere demolito l'edificio posto in prossimità dell'incrocio di cui all'operazione n.3 e pari a 65 m² corrispondenti a 533 m³, consentendone il recupero volumetrico (** già computato nell'edificabilità sopra indicata) a beneficio del lotto "1" medesimo. Pari premialità volumetrica viene altresì riconosciuta a favore della Onlus AEPER, attuale proprietaria dell'edificio, che la potrà ricollocare sulla propria area sita in Via Papa Giovanni XXIII, 45/A (operazione n. 4). Il sedime reso libero dalla demolizione dovrà essere ceduto alla pubblica Amministrazione per effettuare gli opportuni adeguamenti viari.~~

~~Operazione 2~~

~~Dovrà essere ceduto il sedime da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di m² 260.~~

Il comparto ricomprende due lotti entro i quali attuare l'edificazione. Vengono considerate, la n.1 e la n.2, come operazioni distinte che possono attuarsi indipendentemente l'una dall'altra.

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 2.075
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,25
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 508

di cui:

- operazione 1 (SLP)	m ² 238
- operazione 2 (SLP)	m ² 270

dotazione di standard minima:	m ² 284
-------------------------------	--------------------

di cui:

- parcheggio	m ² 260
--------------	--------------------

Altezza massima:	6,50 mt
------------------	---------

Rapporto di copertura Rc:	30%
---------------------------	-----

Superficie permeabile:	30%
------------------------	-----

Modalità di attuazione:	permesso di costruire convenzionato
-------------------------	-------------------------------------

Prescrizioni:

La trasformazione è finalizzata oltre che al completamento dell'area anche ad ampliare la dotazione del parcheggio posto a sud del comparto.

La nuova edificazione potrà quindi attivarsi a seguito di convenzionamento, rispettando le operazioni descritte e secondo le seguenti modalità:

Operazione 2

Dovrà essere ceduto il sedime da destinare a parcheggio pubblico per una superficie di m² 260.

AT2 Comparto "b"

destinazione principale:	residenziale commerciale
superficie territoriale:	m ² 2.462
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,80
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 1.970

dotazione di standard minimo: m^2 709
 Altezza massima: 9,50 mt
 Superficie permeabile: 30%
 Modalità di attuazione: piano attuativo
 Perequazione: m^2 1.100 (SLP)
 Prescrizioni:

~~La trasformazione si pone l'obiettivo di riconfigurare l'edificazione esistente, ridimensionandone l'impatto volumetrico e creando condizioni di maggiore sicurezza e visibilità nell'incrocio stradale; oltre a consentire l'insediamento di attività commerciali con tipologia di "negozio di vicinato" oggi quasi integralmente assenti sul territorio comunale. Si prevede un'incentivazione edificatoria, a titolo di perequazione compensativa, pari a 1.100 m^2 di SLP a favore delle proprietà in affaccio sulla via Castello in quanto dotate di diritti edificatori consolidati, quantitativamente rilevanti e quindi fortemente penalizzate dalle opere di demolizione e ricostruzione. La dimensione assegnata (in aggiunta all'"edificabilità complessiva") in perequazione compensativa verrà impiegata negli "Ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione B6" e Ambito di trasformazione "AT3" di cui all'art. 17 e 18.~~

~~Considerata la volumetria stimata esistente pari a circa 6.200 m^3 , l'operazione genera, comprendendo la volumetria in perequazione, 1.510 m^3 di nuova edificazione, mentre nel lotto si ottiene una riduzione volumetrica di circa 290 m^3 rispetto all'esistente.~~

~~Il solo lotto n.1, così come individuato graficamente nello schema riportato in allegato alle presenti norme, parteciperà all'operazione con un indice di utilizzo territoriale massimo pari a 0,65 mq/mq.~~

AT2 comparto "c"

destinazione principale: residenziale
 superficie territoriale: m^2 960
 indice territoriale It: m^2 / m^2 0,50
 edificabilità complessiva (SLP): m^2 480
 dotazione standard minimo: m^2 173
 Altezza massima: 6,50 mt
 Rapporto di copertura Rc: 30%
 Superficie permeabile: 30%
 Modalità di attuazione: piano attuativo / permesso di costruire convenzionato
 Prescrizioni:

La trasformazione si pone l'obiettivo di ridisegnare l'assetto dell'area, arretrando l'edificazione esistente al fine di creare condizioni di maggiore sicurezza e visibilità stradale. Nell'attribuzione dell'It si è ricompreso il maggior onere di abbattimento degli edifici. In fase di progettazione dovranno essere definiti, e quindi ceduti, i sedimi che concorreranno alla configurazione dei nuovi spazi viari.

Ambito AT3

L'ambito in trasformazione prevede l'acquisizione di volumetrie in perequazione compensativa secondo la quantità attribuita e concorre quindi, ~~al pari degli "Ambiti edificabili con volumetrie di~~

atterraggio secondo perequazione B6" (vedi art. 18) alla realizzabilità delle operazioni previste negli altri ambiti AT. **nell'ambito AT9.**

La trasformazione è infine subordinata alla realizzazione di una quota pari ad 1/3 dell'edificabilità prevista da destinarsi a fini di edilizia residenziale pubblica.

L'edificabilità complessiva sotto riportata è da intendersi come edificabilità necessaria per l'attuazione.

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 12.400
indice territoriale complessivo minimo It:	m ² / m ² 0,40 0,4856
costituito da:	
indice territoriale proprio It:	m ² / m ² 0,33 0,40
indice territoriale di perequazione It :	m ² / m ² 0,07 0,0856

edificabilità di zona (SLP): m² 4.960

edificabilità di acquisizione
per perequazione (SLP): m² ~~868~~ **1.062**

edificabilità complessiva (SLP): m² ~~5.828~~ **6.022**

di cui

- per edilizia libera m² ~~3.886~~ **4.015**
- per edilizia convenzionata m² ~~1.942~~ **2.007**

dotazione di standard minimo: m² 1.800

di cui

- a verde m² 1.800

Altezza massima: 6,50 mt

Rapporto di copertura Rc: 30%

Superficie permeabile: 30%

Modalità di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni

Oltre alla cessione dello standard, come sopra definito, dovrà essere realizzato:

- il ponte di sovrappasso del torrente ~~Oriolo~~ **Zerra**;
- la piantumazione del parco verde individuato graficamente nella tavola e dimensionalmente definito come standard minimo da reperire
- la prosecuzione della pista ciclo-pedonale in progetto su via Pascoli e ricadente nel comparto, così come graficamente individuata nella tavola
- la realizzazione una quinta arborea di potenziamento dell'equipaggiamento vegetale del corso del torrente ~~Oriolo~~ **Zerra**
- l'arretramento della futura edificazione dal torrente ~~Oriolo~~ **Zerra** pari a non meno di 15 metri
- la valutazione, in fase di redazione del Piano attuativo, della possibilità di collegamento viario con il confinante Comune di Albano nel lato sud-ovest del comparto.
- La previsione localizzativa del verde pubblico riportata graficamente nello schema dell'Ambito e nella tavola "C1 – Planimetria delle regole" è di carattere indicativo e non prescrittivo.

Ambito AT4

L'ambito AT4 è collocato in prossimità della parte sud del Centro Storico, in adiacenza alla Scuola Materna parrocchiale. Attualmente l'area, priva di edificazione, partecipa alla realizzazione del P.I.I. denominato "via Astori - via Montegrappa" che, con altri due interventi convenzionati, contribuisce alla realizzazione del nuovo plesso scolastico comunale per le scuole elementari e medie inferiori.

In fase di esame per competenza del P.I.I., la Provincia di Bergamo ha segnalato che l'area in oggetto, ai sensi dell'art 89 LR 12/05, risultava ancora assoggettata ad attività di tipo agricolo, ancorché questa fosse da tempo cessata, ed era pertanto necessario stralciarla dalla perimetrazione di piano per il tempo stabilito dalla norma regionale. Il P.I.I., modificato il perimetro di intervento, ha proseguito comunque il suo iter mantenendo i dimensionamenti previsti come se l'area concorresse all'operazione. L'area stralciata, una volta registrata ufficialmente la cessazione dell'attività agricola, verrà riclassificata con destinazione residenziale e parteciperà a tutti gli effetti al progetto di intervento definito nel P.I.I. originario. La sua riclassificazione non comporterà aumento di edificabilità, così come definito negli accordi convenzionali sottoscritti dall'operatore.

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 3.410
indice territoriale It:	-----
edificabilità complessiva (SLP):	-----
dotazione di standard minimo:	-----
Altezza massima:	-----
Modalità di attuazione:	all'interno delle previsioni del P.I.I denominato via Astori / via Montegrappa

Ambito AT5

L'ambito AT5 è collocato in prossimità della Scuola Elementare comunale e dell'area Cimiteriale. Limitrofo all'ambito scorre il corso irriguo denominato "torrente Oriolo" che ne caratterizza il contesto e che, nelle analisi del P.G.T., è identificato come elemento di naturalità da valorizzare anche attraverso la creazione di un nuovo parco ricreativo pubblico posto a nord dell'area Cimiteriale e, in parte, antistante l'ambito in oggetto. L'obiettivo che ci si prefigge è quello di riportare a naturalità alcuni tratti oggi intubati ed occupati da edificazioni accessorie, in modo da garantire continuità al corridoio ecologico costituito dal "sistema verde" del torrente, oltre a realizzare un nuovo percorso ciclo-pedonale di accesso al futuro parco ricreativo. Tale percorso garantirà anche un agevole accesso ai mezzi per la manutenzione del corso idrico oggi inaccessibile.

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale complessiva:	m ² 7.345
superficie territoriale assegnata all'intervento residenziale:	m ² 1.400
indice territoriale :	SLP definita
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 500 650

Altezza massima: mt 6,50
Standard minimo: m² 586
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

La nuova edificazione sarà subordinata alla presentazione di un progetto particolareggiato che definisca:

- le modalità di rinaturalizzazione del torrente Oriolo, tenuto conto del tracciato storico, e la demolizione dell'edificazione accessoria con questo interferente;
- la cessione a fini pubblici di una porzione d'area della profondità di mt. 10, in parallelo al confine Cimiteriale (lato nord-est), tale da consentire la realizzazione di un idoneo percorso piantumato di accesso al futuro parco ricreativo, così come graficamente individuato nella tavola di Piano delle Regole;
- la nuova edificazione dovrà trovare collocazione nell'ambito graficamente individuato a tratteggio nello schema grafico e posta a non meno di 10 mt. dal corso d'acqua;
- gli edifici esistenti e le aree non interessate dalle previsioni di intervento, di cui ai punti precedenti, restano assoggettate a quanto dispone la norma "Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato – B3";
- ad intervento attuato tutta la zona verrà classificata come "Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato – B3";
- dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art. 58 e 59 delle NdA del PTCP).

Ambito AT6

Le trasformazioni previste nell'ambito sono così definite:

destinazione principale:	residenziale
superficie territoriale:	m ² 3.400- 5.000
indice territoriale It:	m ² / m ² 0,33 0,28
edificabilità complessiva (SLP):	m ² 1.122 1.400
dotazione di standard minimo:	m ² 405 784
Altezza massima:	6,50 mt
Rapporto di copertura Rc:	30%
Superficie permeabile:	30%
Modalità di attuazione:	piano attuativo

Prescrizioni:

~~Dovrà essere realizzato il tratto di pista ciclo-pedonale alberata di collegamento al futuro parco ricreativo come indicato graficamente nella tavola di Piano delle Regole. Si suggerisce per l'intervento insediativo di realizzare una tipologia edilizia accorpata (case a schiera).~~

- Realizzazione di tutti gli standard dovuti come parcheggi pubblici.
- Possibile l'attribuzione di un incremento volumetrico premiale dello 0,05 m²/m², giungendo all'indice dello 0,33 m²/m², qualora la proprietà proponga un assetto progettuale migliorativo rispetto alla viabilità del comparto, finalizzato alla realizzazione di un sistema di soste e viabilità

funzionale per gli accessi e le movimentazioni ed in sicurezza per la pedonabilità; da valutare anche soluzioni che comportino realizzazione di rotatoria.

- Dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art. 58 e 59 delle NdA del PTCP).

Ambito AT7

- destinazione principale: _____ industriale / artigianale
- superficie territoriale: _____ m² 24.840
- indice territoriale It: _____ m² / m² 0,35
- edificabilità complessiva (SLP): _____ m² 8.694
- Rapporto di copertura massimo: _____ 40%
- Superficie permeabile: _____ 15%
- Modalità di attuazione: _____ piano attuativo
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
 - Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
 - Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
 - Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
 - Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

la trasformazione è subordinata:

- alla realizzazione di un nuovo tratto stradale a servizio dei futuri lotti che per caratteristiche dovrà porsi in continuità a quello di recente realizzazione nel comparto industriale denominato "Campi Azzolini";
- alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale in prosecuzione di quello proveniente dai "Campi Azzolini" così come individuato nello schema grafico.

L'ambito a destinazione industriale si ripartisce in quattro sottosettori:

Ambito AT7-1

- destinazione principale: _____ industriale / artigianale
- superficie territoriale: _____ m² 8.183
- indice territoriale If: _____ 0,50 m²/1 m²Sf
- edificabilità complessiva (SLP): _____ m² 4.091
- Rapporto di copertura massimo: _____ 50 %
- Superficie permeabile: _____ 15%

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

la trasformazione è subordinata:

- alla cessione di una fascia di 7 mt. sul lato nord-est (così come indicato graficamente), sino alla proprietà del mappale n. 55, costituentesi come accesso carrale all'ambito AT2; tale cessione verrà considerata a scomputo degli standard dovuti.
- Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-2

destinazione principale: industriale / artigianale

superficie territoriale: m² 8.040

indice territoriale If: 0,50 m²/1 m²Sf

edificabilità complessiva (SLP): m² 4.020

Rapporto di copertura massimo: 50 %

Superficie permeabile: 15%

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-3

destinazione principale: industriale / artigianale

superficie territoriale: m² 4.520

indice territoriale If: 0,50 m²/1 m²Sf
edificabilità complessiva (SLP): m² 2.260
Rapporto di copertura massimo: 50 %
Superficie permeabile: 15%
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.
Prescrizioni:
- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT7-4

destinazione principale: industriale / artigianale
superficie territoriale: m² 4.097
indice territoriale If: 0,50 m²/1 m²Sf
edificabilità complessiva (SLP): m² 2.049
Rapporto di copertura massimo: 50 %
Superficie permeabile: 15%
Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,0 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP)
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.
Prescrizioni:
- gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico-ambientale delle opere previste.

Ambito AT8

L'ambito si configura come segue:

destinazione principale: verde pubblico per parco ricreativo
superficie territoriale: m^2 10.270
indice territoriale perequativo (SLP): m^2 / m^2 0,20
edificabilità complessiva (SLP): m^2 2.054

Ambito AT9

L'ambito si configura come segue:

destinazione principale: verde pubblico per parco ricreativo
superficie territoriale: m^2 5.310
indice territoriale perequativo (SLP): m^2 / m^2 0,20
edificabilità complessiva (SLP)
da impiegare solo in ambito AT3: m^2 1.062

ART. 18 ~~AMBITI EDIFICABILI CON VOLUMETRIE DI ATERRAGGIO SECONDO PEREQUAZIONE B6~~

~~Gli ambiti, identificati con apposita simbologia nella tavola "Planimetria delle Regole", sono costituiti, prevalentemente, da aree libere inedificate appartenenti al tessuto consolidato e in alcuni casi destinate a standard nel Prg vigente. In queste aree è obbligatorio conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi ambiti AT8 e AT9, od anche da operazioni di trasferimento volumetrico assegnato nelle zone nell'ambito AT2b.~~

~~Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica in questi ambiti sono attribuiti due indici: l'indice di zona e l'indice minimo.~~

~~Tali indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria complessiva, derivante dall'uso dell'indice di perequazione compensativa sommato all'indice di zona, considerata applicabile obbligatoriamente ai fini dell'intervento.~~

Gli indici previsti

~~Le volumetrie edificabili ed i parametri edilizi previsti per le nuove costruzioni nelle aree di atterraggio sono i seguenti:~~

- ~~–Indice di utilizzo di zona I_t : m^2/m^2 0,33~~
- ~~–Indice di perequazione compensativa I_{pc} : m^2/m^2 0,20~~
- ~~–Indice complessivo minimo I_{tm} : m^2/m^2 0,53~~
- ~~–altezza massima: 9,50 mt~~
- ~~–rapporto di copertura: 30%~~
- ~~– S_p : 30%~~
- ~~–distanze da confini: m.5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante~~
- ~~–distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole:~~
 - ~~– pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini~~
 - ~~– pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto~~
 - ~~–distanze tra nuovi fabbricati: m.10.~~

Modificazione delle aree

~~E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con sistemazione superiore a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 30%.~~

Destinazioni d'uso

~~La destinazione d'uso è residenziale.~~

~~Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art.46), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.~~

Modalità attuative

~~Gli edifici esistenti possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.~~

~~Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesto il permesso di costruire convenzionato.~~

~~Gli interventi possono essere effettuati solo in applicazione dell'indice minimo come sopra definito.~~

ART. 19omissis.....

ART. 20 **AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E CONFERMATI – D1**

Il PGT identifica, con apposito segno grafico, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive che, per caratteristiche dimensionali e di collocazione, si trovano ben inserite nel contesto ambientale.

Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione; **è vincolante il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente.**

Modificazione delle aree

- Indice fondiario: ~~esistente~~ **0,50 m² SLP /1 m² SF**

- Rapporto di copertura massimo: ~~esistente~~ **50%**

- **Sp : 15%**

- Distanza tra fabbricati: ~~esistente~~ **m. 10; m. 5,00 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza**

- Distanza minima degli edifici da confini: ~~esistente~~ **m. 5** ; non sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine

- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti

- Altezza degli edifici: **pari a quella** esistente; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP) **potranno essere calcolati in relazione alla superficie effettiva di ampliamento**

- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Obbligo del mantenimento, e del potenziamento, dell'apparato arboreo e vegetazionale esistente, il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni anche al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Ulteriori prescrizioni

- il limite di arretramento dalla strada per le nuove edificazioni sarà pari a 20 mt;
- la superficie edificabile ancora a disposizione, se eccedente i 300 m² di SLP, dovrà essere collocata o in ampliamento, rispetto ai fabbricati esistenti, verso il torrente Zerra o a completamento degli spazi aperti tra gli stessi fabbricati esistenti, privilegiando soluzioni che mantengano la lettura dell'insediamento originario; sarà sempre possibile la collocazione della nuova SLP all'interno degli edifici industriali esistenti.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, valgono le disposizioni dettate dall'art. 48 Disciplina delle destinazioni d'uso.

Regole generali per le destinazioni d'uso.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni complementari/compatibili:

attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B)

attività terziarie (Art. 2, comma 6) **ad eccezione delle attività per il culto e le attività culturali**

attività di servizio alle imprese (Art. 2, comma 12) e alle persone (Art. 2, comma 13)

attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto A) e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita sino a 300 mq

attività espositive etc. (Art. 2, comma 7)

centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9)

Modalità attuative

E' richiesto il Permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio, in alternativa Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero complesso esistente od anche di parti significative, in rapporto alla consistenza del complesso, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo da sottoporre alla Commissione per il paesaggio.

Classificazione degli Ambiti per le attività produttive esistenti

Gli "Ambiti a destinazione produttiva esistenti e confermati – D1" sono classificati di categoria D secondo il DM 2 aprile 1968, n.1444.

ART. 21 AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D2

Il PGT identifica, con apposito segno grafico, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive, in cui si prevede la saturazione dei lotti mediante interventi di completamento.

Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Modificazione delle aree

- Indice fondiario: 0,75 mq. SLP/1mq.SF

In caso di saturazione dell'indice fondiario è consentito un incremento, una tantum, pari al 10% della sola SLP.

- Rapporto di copertura massimo: 50%

- Sp: 15%

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. ~~7,5~~ 5,00 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante

- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti

- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP) potranno essere calcolati in relazione alla superficie effettiva di ampliamento

- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, valgono le disposizioni dettate dall'art.46 Disciplina delle destinazioni d'uso.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni complementari/compatibili:

attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B)

attività terziarie (Art. 2, comma 6) ad eccezione delle attività per il culto e le attività culturali

attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13)

attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto A) e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita sino a 300 mq

attività espositive etc. (Art. 2, comma 7)

centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9)

Modalità attuative

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.

Nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi, in rapporto alla consistenza del comparto, od anche cambio di destinazione d'uso, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area

interessata dal complesso produttivo. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni anche al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Classificazione degli Ambiti per le attività produttive esistenti

Gli “Ambiti a destinazione produttiva di completamento – D2” sono classificati di categoria D secondo il DM 2 aprile 1968, n.1444.

ART. 22omissis.....

ART. 23omissis.....

ART. 24omissis.....

ART. 25 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE – PLIS

Il PGT identifica come “Parco locale di Interesse Sovracomunale”, con apposita perimetrazione, nella tavola “Planimetria delle Regole” le aree interessate dalla formazione del PLIS “Valli d’Argon” ai sensi dell’art. 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale ”, istituito con Delibera di Giunta Provinciale n. 116 del 23 marzo 2006, si articola negli ambiti dei comuni di Albano Sant’Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d’Argon e Torre de’ Roveri.

I principali obiettivi riguardano:

- ~~— il recupero e la valorizzazione del sistema dei sentieri e degli antichi tracciati~~
- ~~— la valorizzazione morfologico funzionale del territorio~~
- ~~— la tutela e il potenziamento del sistema ecologico e ambientale~~
- ~~— la valorizzazione delle attività agricole e incentivazione delle colture tradizionali compatibili~~
- ~~— la promozione delle attività turistiche e di servizio~~
- recuperare e valorizzare il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie;
- rilanciare una fruibilità dei boschi e delle valli anche attraverso nuovi percorsi, luoghi di sosta e di godimento panoramico, che esaltino le caratteristiche naturali e la presenza delle numerose emergenze architettoniche;
- valorizzare le attività agricole presenti, incentivando le colture tradizionali e compatibili con il paesaggio, anche mediante la verifica attenta delle reali necessità produttive;
- uniformare gli interventi edilizi comuni sul territorio quali ad esempio recinzioni, interventi sull’alveo dei corsi d’acqua, mediante l’adozione di un “manuale degli interventi” con tecniche attente all’ambiente naturale;
- promuovere una serie di studi naturalistici e approfondimenti di carattere storico-sociale al fine di evidenziare le potenzialità dell’area e diffondere i contenuti scientifici;
- promuovere le attività di fruibilità turistica e di servizio compatibili con l’ambiente e individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike, equitazione, ecc..;

- attivare tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie del PLIS al fine di rilanciare le attività di ristoro/soggiorno ed economiche legate alle vacanze e al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;
- riqualificare i conî panoramici di cui l'area è ricca, mediante l'interramento di linee tecnologiche aeree, l'asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica, alla pubblicità, ecc. La riqualificazione dovrà essere attenta anche nei confronti dell'inquinamento luminoso notturno, prodotto dall'eccessivo carico di luci artificiali;
- recuperare quelle parti di paesaggio degradate da nuovi interventi, non consone all'ambiente, mediante progetti indirizzati a recuperare il continuum paesistico collinare.

Le aree comprese all'interno dei perimetri di Parco Locale di Interesse Sovracomunale si conformano alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui le aree stesse ricadono, salvo quanto specificato al successivo comma, che prevale in materia di attività non ammesse.

All'interno del PLIS sono vietate le seguenti attività:

- l'attivazione di cave e discariche di qualunque tipo
- l'ammasso e il trattamento di materiali di qualunque genere
- la chiusura al transito di pedoni e di biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico esistenti e di progetto
- la realizzazione di opere e movimenti di terra che modifichino l'orografia del terreno
- l'installazione di cartelloni pubblicitari
- nuovi tunnel e serre per coltivazioni intensive.

Nelle aree comprese all'interno dei perimetri del PLIS potranno essere attuati progetti ed interventi, proposti e diretti dal Parco, mirati agli obiettivi ed alle finalità costitutive quali: piani di attuazione per settori funzionali (piani di settore), regolamenti d'uso, piani di gestione, nonché piani particolareggiati unitari od altri strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, volti alla realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo, anche di tipo ricreativo e sportivo.

ART. 26omissis.....

LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 27 LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - NORME GENERALI

La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua le aree destinate all'agricoltura, di seguito denominate aree agricole. Tale individuazione tiene conto sia dei contenuti del PTCP, in particolare dell'individuazione delle *"aree agricole con finalità di protezione e conservazione"* di valenza sovracomunale, riportate sulla Tav. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", che della presenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Valli d'Argon, la cui perimetrazione risponde, tra gli altri, all'obiettivo di *"inserire prevalentemente le aree agricole"*¹.

¹ Cattaneo Raffaello, 2005 - **P.L.I.S. delle Valli d'Argon**. Relazione descrittiva e proposta degli interventi, pp. 52-53;

L'individuazione delle aree agricole, in linea con le norme e gli orientamenti regionali, discende da approfondimenti analitici *"dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale"*, con particolare attenzione agli aspetti *"territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici"*², che sono illustrati nelle Tavv. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", "A3.3.2 Usi del suolo e coperture vegetali", "A3.3.3 Evoluzione diacronica delle aree agroforestali", "A3.3.4 Caratteri del territorio agroforestale", "A3.3.5 Carta delle tipologie forestali", "A3.3.6 Unità del paesaggio agroforestale" e nella Relazione quadro conoscitivo.

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le attività agricole, così come definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008, e quelle agrituristiche, così come definite dai commi 1 e 3 dell'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008.

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere di cui al comma 1 dell'art. 59 "Interventi ammissibili" della LR 12/2005. Sono inoltre ammesse le opere inerenti lo svolgimento delle attività agrituristiche, di cui al precedente punto 3.

La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua gli edifici esistenti in area agricola che alla data del 31.12.2008 risultavano non più adibiti alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e nemmeno allo svolgimento delle attività agricole e agrituristiche, così come rispettivamente definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008 e ai commi 1 e 3 dell'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008. Detti edifici sono disciplinati dall'art. 26 "Edifici in aree agricole non più adibiti all'agricoltura" delle presenti NTA.

Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti in area agricola non ricompresi nelle fattispecie di cui al precedente punto 5, che pertanto alla data del 31.12.2008 mantenevano la destinazione agricola, sono disciplinati dai successivi articoli 28, 29,30 e 31 in base alla loro collocazione all'interno del territorio comunale.

Le nuove costruzioni in area agricola sono disciplinate dai successivi articoli 28,29,30 e 31 in base alla loro collocazione all'interno del territorio comunale. La costruzione di nuovi edifici residenziali, laddove consentita, è sempre subordinata alla verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 59 della LR 12/2005, ovvero all'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le nuove costruzioni in area agricola sono rilasciate esclusivamente ai soggetti e alle condizioni di cui all'art. 60 della LR 12/2005. Ogni nuova esigenza edilizia, compresa la realizzazione di serre, dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art 36.3.

Le nuove costruzioni in area agricola, serre comprese, dovranno essere collocate presso il centro aziendale, quando esistente, e comunque il più vicino possibile agli edifici agricoli già esistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ogni caso secondo le eventuali disposizioni del Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per il Paesaggio.

Le aree agricole, sulla scorta della loro collocazione e delle loro valenze agronomiche, paesaggistiche e territoriali, sono articolate in ~~tre~~ **quattro** zone denominate:

- Zona E1 - Aree agricole della pianura esterna al PLIS
- Zona E2 - Aree agricole delle piane e delle aree di raccordo esterne e interne al PLIS
- Zona E3 - Aree agricole della collina coltivata
- **Zona E4 – Aree agricole della collina boscata**

² D.g.r. 19 settembre 2008, n. 8/8059 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05)", punto 2.2 "Compiti dei PGT".

ART. 28omissis.....

ART. 29omissis.....

ART. 30 AREE AGRICOLE DELLA COLLINA COLTIVATA - ZONA E3

1. Nella Zona E3 gli usi del suolo vedono una larga presenza delle colture ricomprese nelle categorie delle legnose agrarie e in particolare nella qualità del vigneto. Qui si concentra la quasi totalità dei vigneti di qualità a DOC e IGT. La tradizione e vocazione vitivinicola della zona è inoltre evidenziata dalla larga presenza di sistemazioni agrarie a ciglione e terrazza. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità da alto a molto alto.

2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

2.1. Su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005, senza aumenti volumetrici né modificazioni della giacitura né cambi di destinazione a parti dell'immobile;

2.2. Ai soggetti di cui all'art 60 della LR 12/2005 sono consentiti l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi e residenziali, anche con cambio di destinazione d'uso, sulla scorta di esigenze dimostrate attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi 36.3 sino al raggiungimento dei limiti volumetrici e areali fissati per le nuove costruzioni. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della LR 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;

2.3. Ai soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente è consentito il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, e l'ampliamento sino al 10% della superficie lorda di pavimento (SLP). Gli interventi saranno assentiti purché gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.

3. Interventi sui nuovi edifici.

3.1 l'edificazione nella Zona E3 è sottesa ai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: secondo i dettami del comma 3 (indici di densità fondiaria) dell'art. 59 della LR 12/2005, senza la possibilità di computare le superfici a bosco di cui alla lettera b) e con gli indici di cui alle lettere a) e c) rispettivamente ridotti a 0,04 mc/mq e 0,02 mc/mq, sino a un volume complessivo (V) massimo di 500 mc; altezza massima (h) 6,0 m;
- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore all'1% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 6,0 m.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive esclusivamente per gli imprenditori agricoli professionali (IAP): rapporto di copertura non superiore all'2% dell'intera superficie aziendale, con un massimo di 500 mc. ed altezza massima (h) 6,0 m.; per il

conteggio della superficie dovrà essere computata solo quella ricadente nel territorio comunale.

Saranno valutate deroghe nel caso di cantine o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- per l'imprenditore agricolo professionale: a seguito del definitivo riconoscimento del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), di cui al punto 4 dell'Allegato A della LR 31/2008, da parte degli uffici competenti e comunque successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- per il titolare o legale rappresentante dell'impresa: successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

3. Nella Zona E3 è vietata la nuova costruzione di serre e di attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali. E' comunque permessa la presenza di piccoli allevamenti di tipo familiare, i quali dovranno osservare le distanze di cui punto 3.3 dell'art.29.

ART. 31omissis.....

ART. 32omissis.....

LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 33omissis.....

ART. 34omissis.....

ART. 35omissis.....

ART. 36omissis.....

ART. 37 AMBITI PER I SERVIZI

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le azioni, le aree e le attrezzature necessarie per garantire ai cittadini la fornitura adeguata di servizi pubblici e di interesse pubblico, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano dei Servizi, prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le presenti Norme, queste ultime.

Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti, con le relative destinazioni, recependo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La destinazione specifica individuata dalle tavole del Piano dei Servizi per ogni area destinata a servizio e attrezzatura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale, la quale a seconda delle esigenze può decidere di realizzare sulle diverse aree, indipendentemente dalle specifiche destinazioni, qualsiasi tipologia funzionale.

In particolare, e a titolo di esempio, è sempre ammessa la realizzazione di edifici scolastici su aree destinate a servizi collettivi o verde pubblico.

Quanto sopra non costituisce variante al Piano dei Servizi o alle altre articolazioni del PGT.

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

Le aree per servizi di gestione o proprietà privata, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

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

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima.

L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti destinati ad attrezzature collettive o comunque di fruizione pubblica (compresi gli edifici scolastici) gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti qualora ricadano negli ambiti storici del Piano delle Regole.

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

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

Sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni dettate dalle norme attuative del Piano delle Regole.

Per i servizi definiti dall'art. 3 D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2 aprile 1968 n.1444, si applicano:

- l'indice fondiario 0.2 mq/mq – RC = 40% - per le aree classificate come attrezzature afferenti il verde attrezzato (AV) o sportivo (AVs);
- l'indice fondiario di 0,6 mq/mq – RC 50% - per le aree classificate come attrezzature scolastiche (AS);
- l'indice fondiario di 0,6 mq/mq – RC 50% - per le aree classificate come attrezzature collettive (AC) e attrezzature religiose (AR);
- l'indice territoriale di 0.01 mq/mq - per le aree oggetto di trasformazione AT8 e AT9.

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

L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto. Potranno quindi in tale sede essere meglio precisati e definiti gli indici volumetrici sopra riportati in funzione delle attrezzature specifiche da insediare. Il progetto dovrà pertanto essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

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

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

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

La realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico il Piano delle Regole individua "zone F" di attrezzature pubbliche o di uso pubblico. All'interno di tali zone ricadono edifici con diversa classificazione.

Risultano vincolati alle disposizioni contenute nella tavola "Planimetria delle Regole – Nuclei di antica formazione – Centro storico All. C2 e nelle schede di progetto degli edifici quelli identificati con le classi di vincolo 1, 2 e 3.

I restanti edifici potranno essere ricompresi nel campo di applicazione degli indici di cui al precedente articolo.

Nelle aree già utilizzate ad attività produttive la cessione delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono subordinate alla preceduta da una indagine preliminare di verifica di potenziale inquinamento ambientale, ed eventuale successiva bonifica, nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96).

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

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.

Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.

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

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

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

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge o in applicazione del *meccanismo perequativo*, descritto successivamente.

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

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

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

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

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

Perequazione :

i proprietari delle aree destinate a servizi ed attrezzature dal Piano dei Servizi di cui ~~agli ambiti di trasformazione AT8 e~~ **all'ambito di trasformazione** AT9 possono avanzare proposte di cessione

gratuita dell'area al Comune utilizzando un'edificabilità pari ad un indice di 0,20 mq SLP per ogni mq di superficie vincolata.

La capacità edificatoria teorica che si viene a determinare in ~~tali ambiti~~ **tale ambito**, si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione dei servizi pubblici previsti.

I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, all'ambito di trasformazione urbanistica AT3 ~~e, in alternativa, agli "ambiti edificabili con volumetrie di atterraggio secondo perequazione B6"~~.

Contestualmente al conferimento delle volumetrie di perequazione si dovranno presentare appositi atti di asservimento volumetrico, registrati e trascritti a favore del Comune il quale provvederà ad istituire un apposito registro delle "cessioni dei diritti edificatori".

Le capacità edificatorie come sopra descritte costituiranno l'indennizzo per il proprietario ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12.

Qualora i soggetti attuatori degli interventi previsti ~~negli ambiti B6 e~~ **nell'ambito** AT3 non disponessero, per mancati accordi, della edificabilità di perequazione compensativa assegnata ai propri lotti, gli stessi potranno ugualmente attivare il proprio intervento mediante monetizzazione, a favore del Comune, dei diritti edificatori necessari al raggiungimento dell'indice complessivo minimo di intervento.

In tal caso il Comune provvederà ad istituire un apposito Fondo, in cui depositare le monetizzazioni ricevute dai diritti edificatori, finalizzato all'acquisizione delle attrezzature pubbliche che non sono state cedute.

Il valore dei diritti edificatori monetizzabili sarà stabilito con apposita Delibera di Giunta.

Il Comune potrà definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Per i premi volumetrici individuati nell'ambito di trasformazione AT2 a favore della Onlus AEPER, gli stessi potranno essere conferiti solo a condizione che si conseguano i benefici di utilità pubblica ivi previsti in ossequio alle modalità nello specifico individuate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L. 17 agosto 1942, n. 1150, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti nel Piano dei Servizi.

Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva.

In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, entro i limiti di seguito assegnati, da definirsi con separati provvedimenti da parte del Consiglio Comunale, e in presenza di impegno deliberato da parte della Pubblica Amministrazione di realizzazione del servizio nel triennio.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L. 24

marzo 1989, n. 122, L.R. 11 marzo 2005, n. 12) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di SLP.

Nei Piani Attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del Piano Attuativo, senza diminuzione delle quantità previste fatto salvo le eventuali prescrizioni stabilite per le singole zone AT.

All'interno dei Piano Attuativo dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili è pari al valore numerico ottenuto dividendo per 50 (mq/abitante) la SLP del Piano Attuativo.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a :

destinazione residenziale	28,0	mq/ab
destinazione produttiva	0,10	mq/mq di SLP
destinazione commerciale e direzionale:		

mq/mq di Sup. di vend.

Supermercati di medie dimensioni: sv < 1.500 mq	1,5 mq
B1- Esercizi alimentari/non alimentari di medie dim.(150 – 1.500 mq)	1,0 mq
B2- Esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. (150-1.500 mq.)	1,0 mq
B4- Esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. (150-1.500 mq.)	1,5 mq
B5- Esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. (150-1.500 mq.)	1,5 mq
AT- Esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. (150-1.500 mq.)	1,5 mq

Al di sotto dei 150 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di s.v. così come segue:

- 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444
- 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444. Tali indici si considerano monetizzabili secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi individua anche gli ambiti destinati alla viabilità stradale.

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

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

I tracciati viari e le aree a parcheggio di previsione riportati nelle tavole del Piano dei Servizi hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

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

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

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

I tracciati stradali dovranno essere compatibili con le “direzioni naturali” del terreno, al fine di ridurre il più possibile l’impatto paesistico-ambientale dell’opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d’acqua, cascine, ecc.); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzii in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato.

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

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell’intervento rispetto all’ambiente circostante e l’attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

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

I sagrati delle Chiese eventualmente indicati nella cartografia di Piano come viabilità costituiscono pertinenza del servizio religioso.

L’acquisizione delle aree necessarie per le opere afferenti il sistema della mobilità avverrà secondo le vigenti normative.

I sagrati di pertinenza di servizi religiosi non sono assoggettati ad acquisizione da parte del Comune.

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

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

Il Piano dei Servizi prevede la localizzazione puntuale di aree destinate ad interventi di edilizia economica e popolare.

Tali interventi sono collocati nell’ambito di trasformazione AT3 nelle dimensioni individuate nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

E’ sempre possibile individuare, all’interno degli ambiti edificabili destinati alla residenza previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, quote volumetriche destinate all’edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata.

Al fine di favorire iniziative volte alla realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare, gli interventi privati potranno essere affiancati con quote di interventi pubblici, anche individuando modalità di convenzionamento incentivante o ricorrendo ai meccanismi degli standard qualitativi.

TITOLO III

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 38omissis.....

ART. 39omissis.....

ART. 40omissis.....

ART. 41omissis.....

ART. 42omissis.....

ART. 43omissis.....

ART. 44omissis.....

ART. 45omissis.....

ART. 45 bis EDIFICI DA DEMOLIRE

Il PGT individua con apposito segno grafico ("Edifici da demolire"), nella tavola "C1 Planimetria delle regole", gli edifici assoggettati ad operazioni di demolizione e di trasferimento volumetrico in altro lotto. In particolare ciò riguarda la prevista demolizione di un fabbricato, posto all'incrocio tra le vie Casale e Brugali (pari a circa 533 m³), per consentire un miglioramento delle condizioni di visibilità e di transiti veicolari e pedonali. A seguito della demolizione è consentito il recupero volumetrico a beneficio dell'ambito destinato a "Servizi per Attrezzature collettive" sito in via Papa Giovanni XXIII, 45/A di proprietà della Onlus AEPER (identificato con segno grafico corrispondente a "Localizzazione dei trasferimenti volumetrici da edifici demoliti").

Si istituisce altresì una "premialità volumetrica" in relazione alle scadenze temporali entro cui effettuare la prevista demolizione, ovvero:

- se la demolizione del fabbricato avviene entro la data del 31.12.2011 si riconosce oltre alla volumetria risultante dalla demolizione anche una pari volumetria di premio;
- se la demolizione del fabbricato avviene entro il 31.12.2012 la sola premialità si riduce del 50%
- se l'edificio non risulterà essere demolito alla data del 31.12.2013 la premialità verrà azzerata.

Il sedime reso libero dalla demolizione dovrà essere ceduto alla pubblica Amministrazione per effettuare gli opportuni adeguamenti viari.

Modalità di intervento

Per l'operazione prevista è richiesto il permesso di costruire convenzionato.

ART. 46omissis.....

ART. 47omissis.....

ART. 48omissis.....

ART. 49omissis.....

ART. 50omissis.....

ART. 51omissis.....

ART. 52omissis.....

ART. 53omissis.....

ART. 54omissis.....

ART. 54 bis BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

In relazione all'interesse archeologico, indicato nel Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Bergamo, delle seguenti aree:

- Loc. Casale - per scarti di fornace romana
- Loc. Campo a Est della Chiesa Parrocchiale – per reperti litici preistorici (da ricerca di superficie)
- Loc. Casino - La Ca' - per deposito paleolitico (da ricerca di superficie)
- tratti di centuriazione interessanti il territorio di Torre de' Roveri in età romana

si prescrive che tutti i progetti di scavo, potenzialmente interessanti i siti e le aree sopraindicate, anche di minima entità, vengano trasmessi all'Ente per l'espressione del parere di competenza per valutare la necessità di effettuare eventuali indagini archeologiche preliminari.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

ART. 55omissis.....

ART. 56omissis.....

TITOLO V

ART. 57omissis.....

ART. 58 Elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

~~TAV. C1~~ ~~Planimetria delle Regole 1:2.000~~

TAV. C1 Planimetria delle Regole 1:2.000

TAV. C1a Individuazione delle osservazioni pervenute al P.G.T. adottato 1:2.000

TAV. C2 Planimetria delle Regole - Nuclei di antica formazione - Centro storico 1:500

~~TAV. C3~~ ~~Planimetria delle Regole~~ ~~Nuclei di antica formazione~~ ~~Nuclei esterni 1:500~~

TAV. C3 Planimetria delle Regole - Nuclei di antica formazione - Nuclei esterni 1:500

TAV. C4 Planimetria delle Regole - Nuclei di interesse paesistico ambientale 1:1:1000

ALL. C5 Inventario dei nuclei di antica formazione
Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto

ALL. C6 Inventario dei nuclei di interesse paesistico ambientale - A2
Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto

~~ALL. C7~~ ~~Norme tecniche di attuazione~~

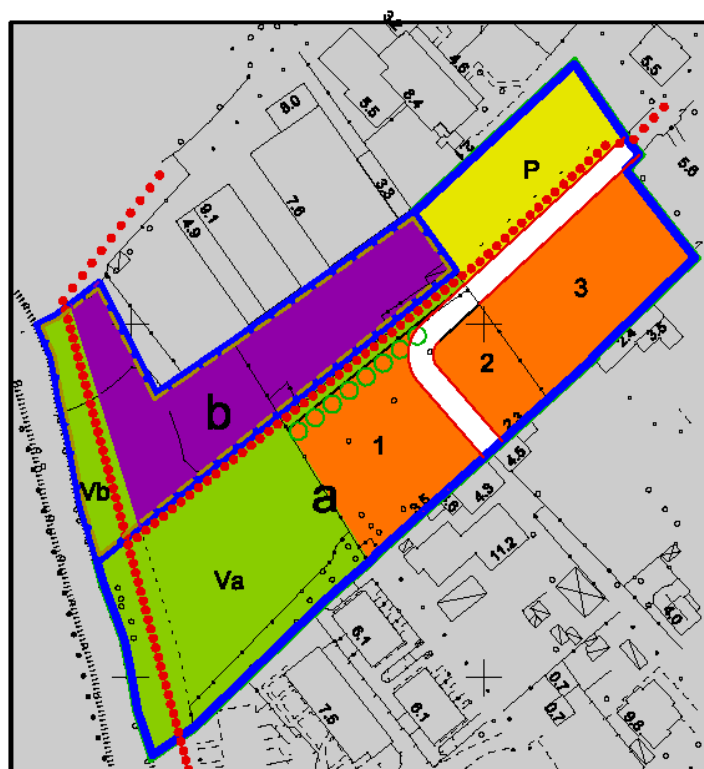
ALL. C7 Norme tecniche di attuazione

ALL. C7a Norme tecniche di attuazione quadro sinottico delle modifiche

ALLEGATI

SCHEMI AMBITI DI TRASFORMAZIONE ZONE AT

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1—AT1



LEGENDA

- perimetrazione ambiti di trasformazione
- residenziale
- produttivo / artigianale
- misto residenziale / commerciale
- demolizioni
- standard a verde pubblico
- standard a parcheggio pubblico
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- filari alberati di prescrizione
- percorsi ciclopedonali

AT1

LEGENDA

-  **perimetrazione ambiti di trasformazione**
-  **residenziale**
-  **produttivo / artigianale**
-  **misto residenziale / commerciale**
-  **demolizioni**
-  **standard a verde pubblico**
-  **standard a parcheggio pubblico**
-  **attrezzature pubbliche o di uso pubblico**
-  **filari alberati di prescrizione**
-  **percorsi ciclopedonali**
-  **fascia di rispetto del reticolo idrico minore**
-  **Aree di salvaguardia degli ambiti residenziali**

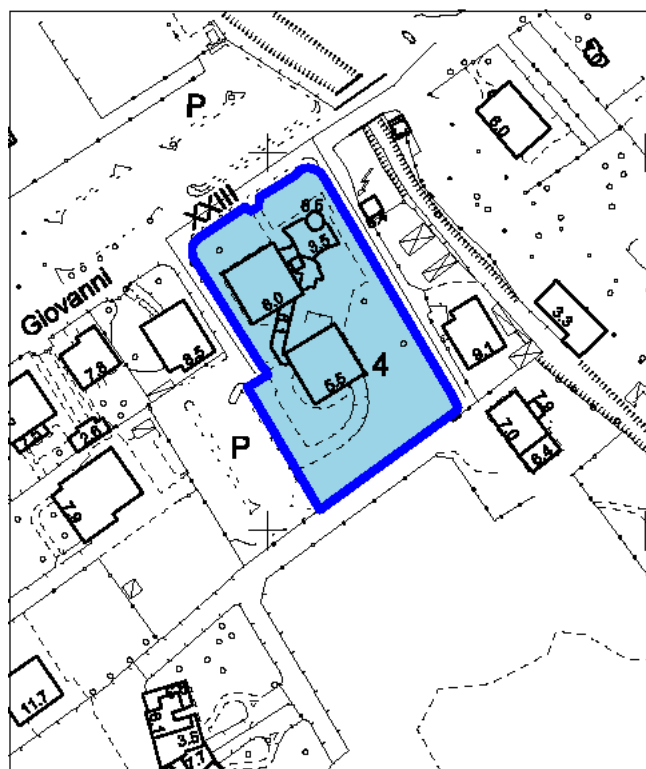
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 AT2



LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT2



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 – AT2



LEGENDA

- perimetrazione ambiti di trasformazione
- residenziale
- produttivo / artigianale
- misto residenziale / commerciale
- demolizioni
- standard a verde pubblico
- standard a parcheggio pubblico
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- filari alberati di prescrizione
- percorsi ciclopedonali

AT2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 – AT3

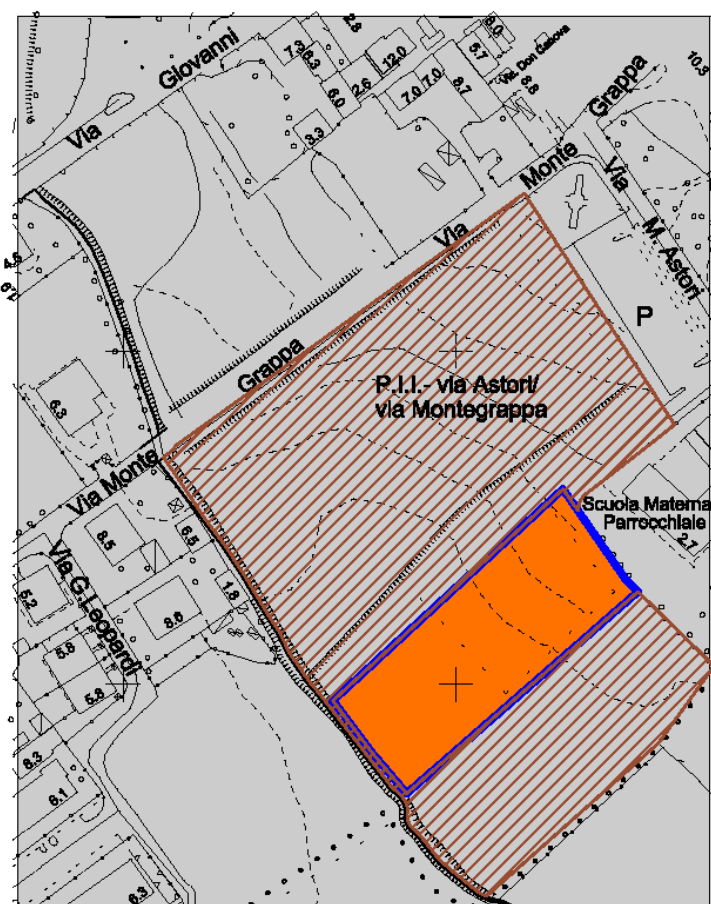


AT3

LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopeditoni

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4 – AT4

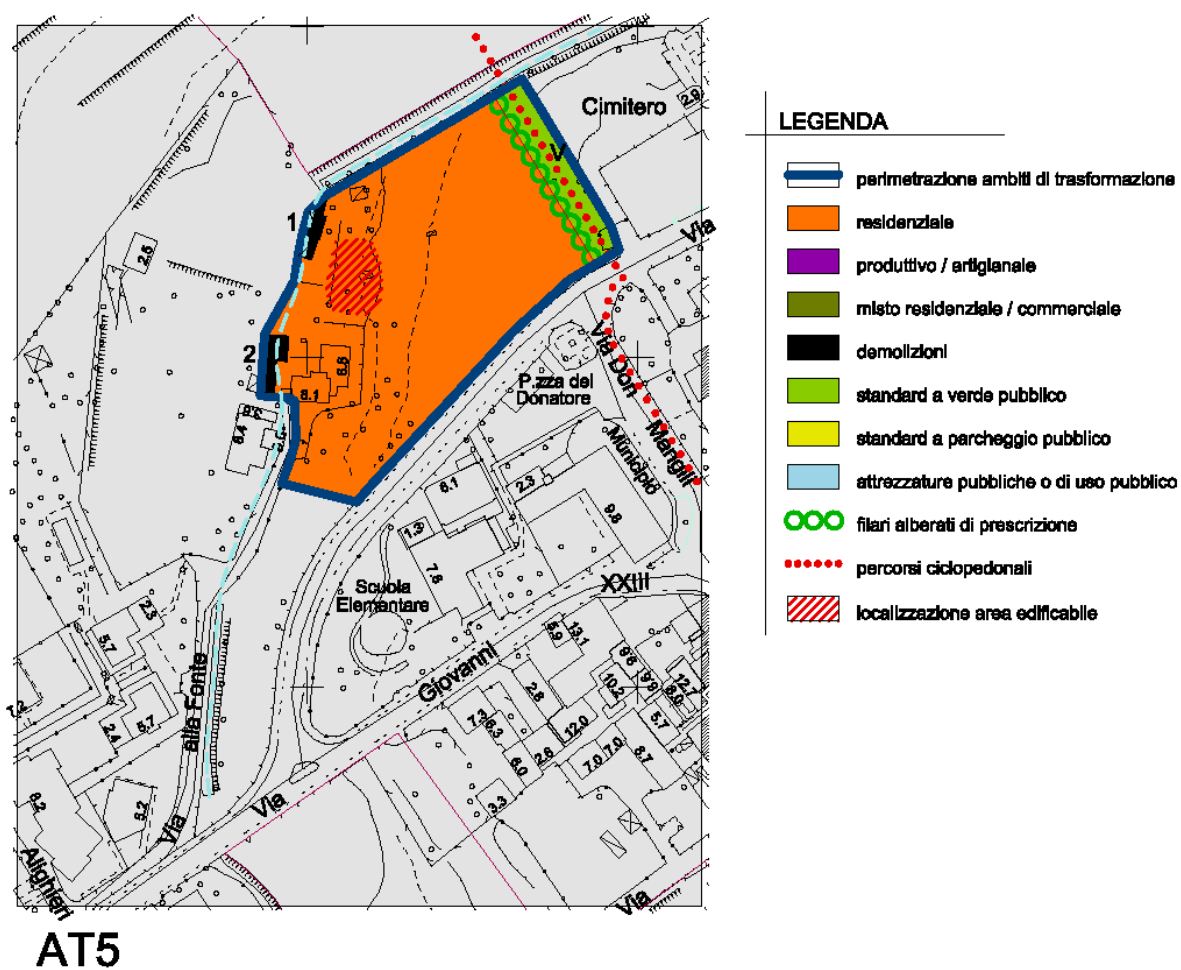


LEGENDA

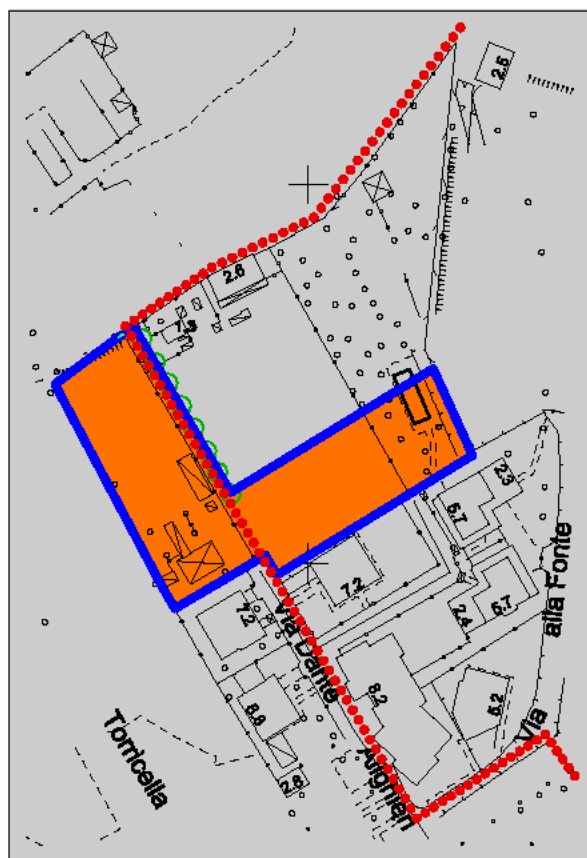
-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 – AT5



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6 AT6



LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT6

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6 – AT6

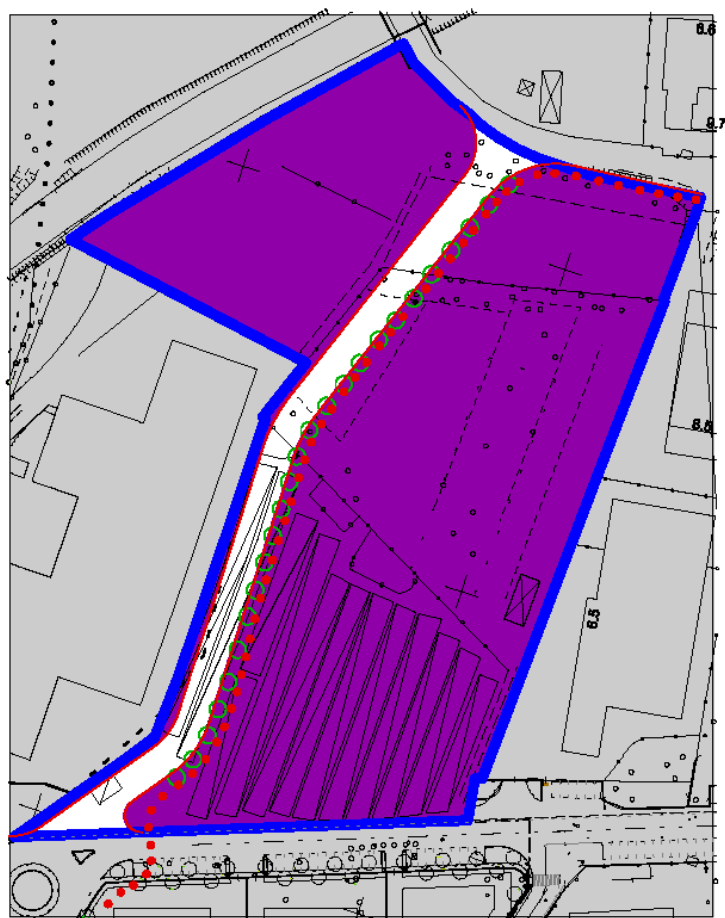


AT6

LEGENDA

-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7 AT7

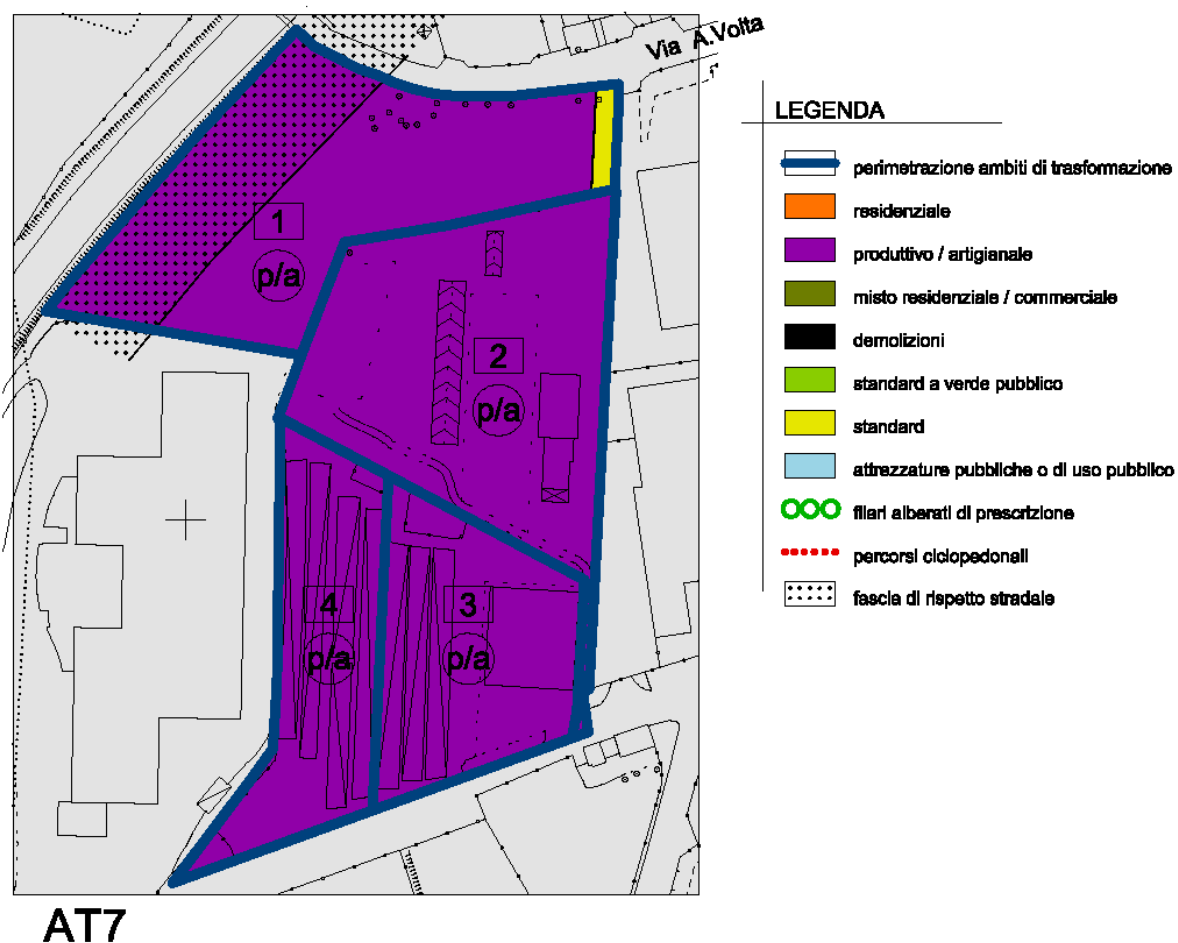


LEGENDA

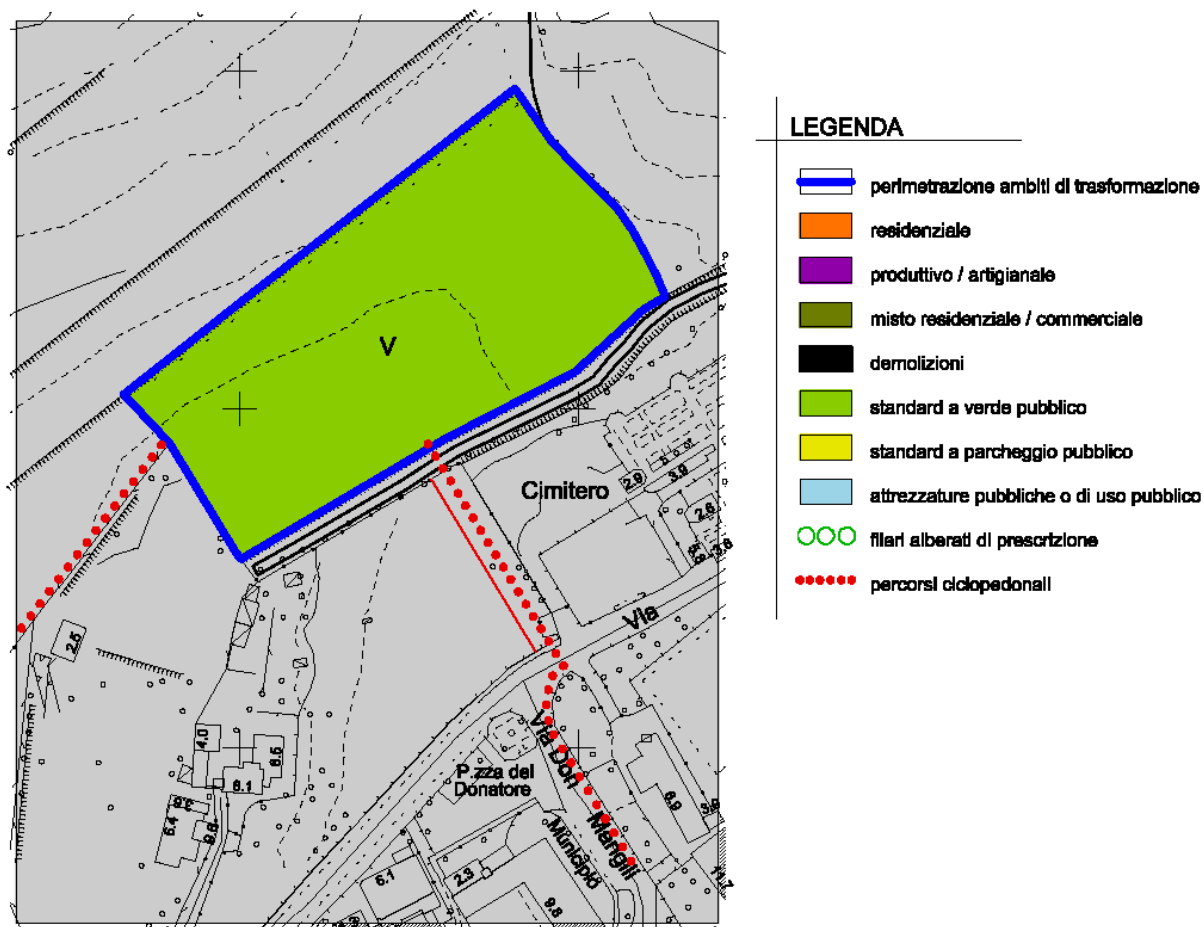
-  perimetrazione ambiti di trasformazione
-  residenziale
-  produttivo / artigianale
-  misto residenziale / commerciale
-  demolizioni
-  standard a verde pubblico
-  standard a parcheggio pubblico
-  attrezzature pubbliche o di uso pubblico
-  filari alberati di prescrizione
-  percorsi ciclopedonali

AT7

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7 – AT7



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8 AT8



AT8

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9 – AT9

