

gruppo incaricato:
A.T.P. "gruppo PGT Villa d'Almé"

componenti:
dott. arch. Guido Conti - capogruppo - progettista
24124 Bergamo
via Pitentino 6a, tel.035219032

dott. arch. Angelo Colleoni - progettista
24125 Bergamo
via Borgo Palazzo 8, tel.035238888

dott. agr. Contardo Crotti - valutazione ambientale strategica
24022 Alzano Lombardo (Bergamo)
via Spiazzi 13, tel.035514768

dott. geol. Corrado Reguzzi - studio geologico
24018 Villa d'Almé (Bergamo)
via Ventolosa 2, tel.035638222

collaboratori:
Laura Conti, Chiara Guatteri, dott. Alice Bosio

il sindaco

il segretario comunale

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

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLA D'ALME'
C - PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

data dicembre 2012

elaborato
CN

COMUNE DI VILLA D'ALME' (Bergamo)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE ATTUATIVE
INDICE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio	pag.1
Art.2 - Elaborati del Piano delle Regole	pag.1
Art.3 - Il Piano delle Regole	pag.2
Art.4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio	pag.3
Art.5 - Deroghe	pag.3

TITOLO SECONDO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art.6 - Piani Urbanistici Attuativi	pag.4
Art.7 - Programma Integrato di intervento (PII)	pag.5
Art.8 - Permesso di costruire convenzionato (PCC)	
Art.9 - Ambiti di completamento derivanti dal Piano dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo (AC)	pag.5
Art.10 - Ambiti di recupero (AR)	pag.5
Art.11 - Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	pag.6
Art.12 - Aree per standard urbanistici	pag.6
Art.13 - Definizioni degli interventi edilizi	pag.7

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Art.14 - Destinazioni d'uso	pag.8
Art.15 - Definizione degli indici urbanistici	pag.8
Art.16 - Facoltà di deroga all'interno dei piani attuativi	pag.12
Art.17 - Aree di rispetto o fasce di mitigazione nell'ambito dei Piani attuativi	pag.12
Art.18 - Requisiti delle costruzioni	pag.12
Art.19 - Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali	pag.13

TITOLO QUARTO

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DERIVANTI DA NORMATIVE SPECIALI O DA ALTRI

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Art.20 - Fattibilità delle costruzioni con riferimento all'aspetto idrico, idrogeologico e geologico-tecnico	
Prescrizioni di carattere sismico	pag.14
Art.21 - Piano per l'assetto idrogeologico (PAI)	pag.24
Art.22 - Parco Regionale dei Colli di Bergamo – Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) "Canto Alto e Valle del Giongo"	pag.24
Art.23 - Sensibilità paesistica del territorio	pag.24

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'INTERVENTO

Art.24 - Edifici di valore storico-ambientale esterni ai nuclei di antica formazione	pag.26
Art.24/bis - Beni archeologici	pag.26
Art.25 - Edifici privi di prescrizioni specifiche o con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono	pag.26
Art.26 - Edifici ricadenti su sedi viarie, nelle fasce di rispetto o in aree per attrezzature Pubbliche	pag.26
Art.27 - Limite di arretramento delle costruzioni dalla linea ferroviaria	
Art.28 - Limite di arretramento delle costruzioni dalle strade	pag.27

TITOLO SESTO

DESTINAZIONI D'USO DEGLI AMBITI

Art.29 - Ambiti di suddivisione del territorio	pag.28
--	--------

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE

Art.30 - Destinazioni d'uso negli ambiti residenziali	pag.28
Art.31 - Specificazioni sulle destinazioni d'uso nei nuclei di antica formazione	pag.30
Art.32 - Costruzioni accessorie in ambiti residenziali	pag.30
Art.33 - Nuclei di antica formazione (NS)	pag.31
Art.34 - Interventi nei nuclei di antica formazione	pag.31
Art.35 - Ambiti di recupero residenziale (ARR) interni ai nuclei di antica formazione	pag.36
Art.36 - Ambiti residenziali (B1, B2, B3)	pag.37
Art.37 - Ambiti residenziali con verde privato (B4)	pag.38
Art.38 - Ambiti definiti dal Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli (AC) – generalità e specifiche	pag.39
Art.39 - Ambiti di recupero residenziale esterni ai nuclei di antica formazione (ARR) – generalità	pag.39
Art.40 - Indirizzi e prescrizioni specifiche per gli ambiti di recupero residenziale esterni ai nuclei di antica formazione	pag.39
Art.41 - Ambiti residenziali soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PCC)	pag.41
Art.42 - Piano d'area "Centro"	pag.42
Art.43 - Ambiti con Piano attuativo vigente (PA)	pag.42

DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO

Art.44 - Ambiti produttivi - destinazioni d'uso e norme generali	pag.42
Art.45 - Ambiti produttivi esistenti (D)	pag.43
Art.46 - Ambiti di recupero a destinazione produttiva (ARP) – generalità	pag.43
Art.47 - Indirizzi e prescrizioni specifiche per i singoli ambiti di recupero a destinazione produttiva (ARP)	pag.44
Art.48 - Ambiti realizzati mediante Sportello Unico per le attività produttive (PA/SU)	pag.44
Art.49 - Insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT (Ambiti ARR13, ARR15 e ARR16, ARR18, ART14)	pag.45

DESTINAZIONI D'USO DEL TERZIARIO E COMMERCIALI

Art.50 - Ambiti del terziario - destinazioni d'uso e norme generali	pag.46
Art.51 - Ammissibilità di medie strutture di vendita	pag.46
Art.52 - Ambiti del terziario esistenti (T)	pag.46
Art.53 - Ambiti del terziario di riconversione (ART)	pag.47

TITOLO SETTIMO

SISTEMA DELLA NATURALITA'

DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE ESTERNE AL PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Art.54 - Ambito agricolo produttivo (E1)	pag.48
--	--------

DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO INTERNE AL PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Art.55 - Norme generali	pag.48
Art.56 - Ambito di verde periurbano (E2) (zona IC)	pag.49
Art.57 - Ambito a parco agricolo forestale (E5) (zona C1) Ambito a riserva naturale parziale (E3) (zona B1) Ambito di riqualificazione ambientale (E4) (zona B3)	pag.49
Art.58 - Ambito a verde ambientale (E6)	pag.50
Art.59 - Ambito a verde di acquisizione pubblica	pag.50
Art.60 - Ambiti agricoli attrezzati per l'esercizio convenzionato di attività agroturistiche e di sport equestri con PA vigente (E8)	pag.50
Art.61 - Edifici esistenti in ambiti agricoli e di salvaguardia del paesaggio con destinazione non agricola (R)	pag.50

TITOLO OTTAVO

AMBITI DI SALVAGUARDIA

Art.62 - Zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi a scopo idropotabile	pag.51
Art.63 - Reticolo Idrico Minore	pag.51
Art.64 - Ambiti di mitigazione degli impatti (E7)	pag.51
Art.65 - Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (E7)	pag.51
Art.66 - Aree di rispetto cimiteriale (E7)	pag.51
Art.67 - Fasce di rispetto stradale (E7)	pag.52
Art.68 - Fascia di adeguamento stradale	pag.52
Art.69 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	pag.52
Art.70 – Rete ecologica regionale (RER) e rete ecologica comunale (REC)	pag.52

COMUNE DI VILLA D'ALME' (Bergamo)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE ATTUATIVE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio comunale è costituito da tre strumenti principali, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole. Sono inoltre strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, pur avendo essi abbiano termini di validità differenti. Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile del del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti.

Quando uno dei tre strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo di riferimento fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Lo studio di settore della componente geologica, idrogeologica e sismica redatto ai sensi dei criteri attuativi dell'art. 57 della LR.n.12/2005, è parte integrante del PGT e assume valore prevalente per quanto riguarda gli elementi non rappresentati nelle tavole del Piano di Governo.

Il PTCP della Provincia di Bergamo prevale sul PGT per quanto riguarda gli elementi di valore prescrittivi eventualmente non rappresentati negli elaborati del PGT.

Art.2 – Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole del PGT del Comune di Villa d'Almé comprende i seguenti elaborati:

CR	relazione	descrittivo	
CN	norme di attuazione	prescrittivo	
CRC	regolamento del commercio	prescrittivo	
Elaborati grafici:			
C1	sensibilità paesistica del territorio	prescrittivo	1:5.000
C2.1	vincoli e tutele ambientali: vincoli amministrativi	prescrittivo	1:5.000
C2.2	vincoli e tutele ambientali: vincoli idrogeologici e della rete ecologica regionale	prescrittivo	1:5.000
C3.N	disciplina delle aree - porzione nord	prescrittivo	1:2.000
C3.S	disciplina delle aree - porzione sud	prescrittivo	1:2.000
C3.1	disciplina delle aree - ambiti soggetti a piano attuativo e/o convenzione	prescrittivo	1:10.000 1:2.000
C3.2	attività commerciali esistenti e previsioni d'insediamento	descrittivo/indicativo	1:5000
C3.3	disciplina delle aree – piano d'area "Centro"	indicativo/prescrittivo	1:500
C4.1	disciplina delle aree - nuclei di antica formazione esterni al Parco dei Colli	prescrittivo	1:2.000
C4.2	disciplina delle aree - nuclei di antica formazione interni al Parco dei Colli	prescrittivo	1:2.000
C4.SC1	nuclei di antica formazione - schede d'intervento sugli edifici, sulle facciate e sugli spazi liberi di pertinenza: Villa centro ovest, Ghiaie	prescrittivo	
C4.SC2	nuclei di antica formazione - schede d'intervento sugli edifici, sulle facciate e sugli spazi liberi di pertinenza: Brughiera, Bruntino, Cà dell'Orto, Coriola, Foresto Primo, Foresto Secondo, San Mauro, Ventolosa, Villa centro est	prescrittivo	
C5	rete ecologica regionale – rete ecologica comunale	prescrittivo	1:5.000

L'aggiornamento della componente, geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dei criteri attuativi dell'art.57 della LR.n.12/2005 comprende i seguenti elaborati, tutti prescrittivi:

Relazione (dicembre 2012)

Allegati:		
allegato 1	sezioni idrogeologiche	1:2.500
		1:5.000
allegato 2	schede per il censimento dei pozzi	
Elaborati grafici:		
Tav. 1	Carta geologica con elementi pedologici e geotecnici	1:5.000
Tav. 2	Carta geomorfologica	1:5.000
Tav. 3	Carta idrografica con elementi di idrogeologia	1:5.000
Tav. 4	Carta di pericolosità sismica locale	1:2.000
Tav. 5	Carta dei vincoli	1:5.000
Tav. 6	Carta del dissesto PAI	1:10.000
Tav. 7	Carta di sintesi	1:5.000
Tav. 8	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	1:5.000
Tav. da 9a a 9e	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	1:2.000

In caso di difformità tra elaborati grafici e normativa, questa prevale; in caso di difformità tra planimetria dei nuclei di antica formazione (tavole C4.1 e C4.2) e schede degli edifici, queste prevalgono; in ogni caso di difformità tra elaborati grafici, prevale l'elaborato di maggior dettaglio.

Art.3 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della L.R.n.12/2005 e s.m.i.; le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art.57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dalla LR.n.12/2005, art.8, comma 1 lettera b, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti sopra elencati identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

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

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Il Piano delle Regole per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal Piano paesaggistico territoriale regionale e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale;

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

Art.4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

Il PGT opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Piani urbanistici attuativi;
- b) Permesso di Costruire (PC) ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle trasformazioni edilizie come Denunce d'Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), Comunicazioni, ecc.;
- c) Permesso di Costruire convenzionato (PCC)
- d) Programmi Integrati di Intervento (PII);
- e) Regolamento Edilizio comunale;
- f) Piano per le Opere Pubbliche (POP);
- g) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture e vincoli territoriali e di zona;
- h) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

Art.5 - Deroghe

Le prescrizioni del Piano delle Regole definite negli elaborati grafici prescrittivi e nelle presenti norme non ammettono deroghe se non per opere pubbliche o di interesse pubblico nelle forme indicate dalle leggi vigenti.

TITOLO SECONDO MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art.6 - Piani Urbanistici Attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il PGT definisce le azioni di sviluppo e la loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' art. 9 comma 10 della LR 12/2005 .

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I piani attuativi sono così definiti:

- Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente di iniziativa pubblica o privata ai sensi della legge n. 457/1978 art. 27 e s.m.i.

Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.

- Piani di lottizzazione convenzionati (PL)

Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art.28 legge n.1150/1942 e successive modificazioni.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n.12/2005 e n.23/1997 (art. 2 commi 4 e 6) nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

- Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche come i Piani Particolareggiati (PP) di cui alla legge n.1150/1942 e s.m.i., i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui alla legge n.865/1971 e s.m.i., i Piani per l'edilizia economico-popolare (PEEP) ai sensi della legge n.167/1962 e s.m.i.

Dove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani urbanistici attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

La convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della legge n.765/1967, deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- sempre a cura dei proprietari la cessione gratuita di altre aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito sottoposto a Piano attuativo oppure il pagamento di una somma equivalente al costo delle stesse o quale contributo alla realizzazione di opere pubbliche;
- altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Il PGT individua le zone entro le quali gli interventi previsti vengono realizzati mediante preliminari Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, vigenti o da approvarsi, comprendenti ciascuno l'intero comparto perimetrato nelle tavole di azionamento.

Gli ambiti da sottoporre a Piano attuativo, sono individuati nel Documento di Piano quando si tratta di Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR), e nel Piano delle Regole quando si tratta di Ambiti di Recupero residenziali (ARR) o produttivi (ARP) o del terziario (ART), di Ambiti con Piano attuativo vigente (PA); detti ambiti riguardano destinazioni residenziali, produttive, del terziario.

In tutti i Piani attuativi sono obbligatorie fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie previste, sia per l'attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia per la loro localizzazione, sia per la cessione delle aree per standard e/o per la loro monetizzazione, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la corresponsione degli oneri relativi, sia per la cessione di aree o la realizzazione di altre opere di urbanizzazione anche esterne quali standard di qualità, non richiesti per i Piani attuativi di Ambiti di Recupero Residenziale (ARR) interni ai nuclei storici.

Sono fatti salvi i Piani attuativi adottati o approvati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dalle presenti norme all'art.43.

Art.7 - Programma Integrato di intervento (PII)

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della LR.n.12/2005.

Art.8 - Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Gli ambiti individuati dal Piano delle Regole con la sigla PCC ammettono nuove costruzioni oltre che il recupero edilizio e/o volumetrico di eventuali fabbricati esistenti; in essi il Permesso di Costruire è subordinato al convenzionamento che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard, l'eventuale realizzazione delle opere ivi previste e la cessione di aree o realizzazione di opere o monetizzazione a titolo di standard qualitativo (definito "contributo di perequazione sociale"), in coerenza con il Piano dei Servizi. Le aree da cedere o su cui sono previste opere pubbliche o di uso pubblico, possono essere non comprese nell'ambito perimetrato e siglato con PPC

Nel caso di eventuale attuazione mediante differenti PCC da chiedere in tempi dilazionati, alla convenzione dovrà essere allegato un progetto di coordinamento degli interventi esteso all'intera superficie soggetta a PCC e sottoscritta da tutti i proprietari, al fine di garantirne la corretta esecuzione.

Gli ambiti PCC riguardano destinazioni residenziali; l'art.41 delle presenti norme detta le specifiche normative per gli ambiti, individuati o non, soggetti a PCC.

Il Piano delle Regole prevede l'applicazione dello strumento PCC anche dove non individuato in planimetria, quando in ambito di completamento B del tessuto urbano consolidato si intenda realizzare nuove edificazioni o ampliamenti, il cui volume complessivo superi mc.600, anche se realizzato in parti e in tempi diversi.

Art.9 - Ambiti di completamento derivanti dal Piano dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo (AC)

Gli ambiti individuati dal Piano delle Regole con la sigla AC riguardano ambiti di completamento previsti dal Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo a cui la presente normativa fa riferimento.

Detti ambiti ammettono il completamento edilizio a destinazione residenziale dell'ambito con nuove costruzioni, oltre che tutte le operazioni edilizie ed urbanistiche sui fabbricati esistenti e sulle aree, previste dall'art.27 della LR.n.12/2005; in esse il titolo abilitativo alle operazioni edilizie previste non è subordinato a convenzionamento, salvo specificazioni all'art.38 delle presenti norme.

Art.10 - Ambiti di recupero (AR)

Gli ambiti individuati dal Piano delle Regole con le sigle ARR, ARP, ARTC, a seconda della destinazione prevalente residenziale o produttiva o del terziario, ammettono il recupero urbanistico ed edilizio dell'ambito con nuove costruzioni oltre che con tutte le operazioni sui fabbricati esistenti e sulle aree, previste dall'art.27 della LR.n.12/2005; in esse il titolo abilitativo alle operazioni edilizie previste è subordinato al convenzionamento che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard o la loro monetizzazione, la realizzazione delle opere ivi previste e la cessione di aree o realizzazione di opere o monetizzazione quale contributo perequativo sociale, non richiesto per i Piani attuativi di Ambiti di Recupero Residenziale (ARR) interni ai nuclei storici, in coerenza con il Piano dei Servizi.

Gli ambiti AR sono elencati agli articoli 35, 39 e 40 delle presenti norme che dettano le specifiche normative per ogni singolo ambito.

Il convenzionamento può riguardare la cessione al Comune di aree anche non comprese nell'ambito perimetrato, la loro monetizzazione e la contribuzione economica alla realizzazione di opere pubbliche.

Art.11 - Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)

Gli ambiti individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole con la sigla ATR ammettono il recupero urbanistico ed edilizio dell'ambito con nuove costruzioni a destinazione residenziale oltre che con tutte le operazioni sui fabbricati esistenti e sulle aree, previste dall'art.27 della LR.n.12/2005 e riportate al successivo art.13; in esse il titolo abilitativo alle operazioni edilizie previste è subordinato al convenzionamento che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard e la realizzazione delle opere ivi previste e la cessione di aree o realizzazione di opere o monetizzazione a titolo di contributo di perequazione sociale (standard qualitativo), in coerenza con il Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Il convenzionamento può riguardare la cessione al Comune di aree anche non comprese nell'ambito perimetrato e siglato con ATR, e la contribuzione economica alla realizzazione di opere pubbliche.

Il Documento di Piano elenca gli ambiti ATR e indica gli obiettivi e le quantità in linea di massima da realizzare, per legge non producenti effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e sui quali vige il criterio della negoziabilità.

Art.12 - Aree per standard urbanistici

I Piani attuativi devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali aree devono essere assoggettate a servitù di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi nella convenzione urbanistica oppure cedute in proprietà al Comune dietro sua richiesta.

Nei Piani attuativi le aree per standard, qualora non vietato dalle norme specifiche per la zona o da leggi e regolamenti vigenti e qualora non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto dalla mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nei Piani attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dalle planimetrie di PGT può essere modificata in sede di redazione del Piano, senza diminuzione della loro quantità, qualora si determinino soluzioni migliorative o di maggior vantaggio pubblico rispetto a quelle proposte dal PGT.

Nei Piani attuativi le superfici a standard non possono essere complessivamente inferiori a:

- destinazione residenziale

26,5 mq/ab (il numero degli abitanti viene determinato in ragione di un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile sull'area considerata).

Per i nuovi insediamenti produttivi, del terziario e commerciali e per i relativi Piani attuativi le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- destinazione produttiva:

0,10 mq/mq della SIp;

- destinazione terziaria-commerciale per la porzione destinata a uffici, artigianato di servizio, residenza per gli addetti, a destinazione commerciale con superficie di vendita complessivamente fino a mq.150:

1 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico;

- destinazione terziaria-commerciale per la porzione a destinazione commerciale avente superficie di vendita complessivamente superiore a mq.150:

1,30 mq/mq della superficie di vendita di cui almeno 1,00 mq/mq a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150;

- destinazione terziaria per la porzione a bar, ristoranti, alberghi e simili:

1,50 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150.

Inoltre:

per le destinazioni commerciali con superficie di vendita complessivamente superiore a mq.600 (media struttura di vendita) viene richiesta convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard.

Per le destinazioni commerciali è ammessa la monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esclusi i parcheggi, da definirsi mediante convenzione o di atto unilaterale; in ogni caso le superfici a parcheggio devono essere reperite in aree a diretto servizio degli spazi commerciali.

Dove non esplicitamente vietato dalle presenti norme, si potrà procedere alla monetizzazione di aree a standard per parcheggi soltanto in caso di oggettiva impossibilità di reperimento delle aree all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento ed esista la disponibilità di superfici al di fuori di esso sulle quali l'Amministrazione o l'operatore privato, a seguito di convenzionamento, si impegni a realizzare parcheggi.

Nel caso di realizzazione di volumetrie, sia a mezzo di nuove costruzioni sia di mutamenti o ampliamenti degli edifici esistenti, in ambito residenziale aventi, dove consentito, le destinazioni d'uso terziarie sopra indicate, deve essere garantita la dotazione di standard nella misura minima di 0,75 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di pertinenza ad uso pubblico, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti; nel caso di realizzazione di volumetrie in ambito residenziale aventi le destinazioni d'uso secondarie elencate all'art.30 delle norme tecniche del Piano delle Regole, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi

vigenti, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza ad uso pubblico nella misura sopra indicata; dette superfici a parcheggio dovranno essere preferibilmente interrato anche in pluripiano, fatta salva l'oggettiva impossibilità da dimostrare in sede di progetto.

Le fasce di rispetto stradale non possono essere utilizzate per localizzazione delle aree a standard.

Art.13 – Definizioni degli interventi edilizi

Si riportano di seguito le definizioni degli interventi edilizi come previsti dalla L.R.n.12/2005 all'art.27, che verranno frequentemente richiamate dalla presente normativa:

- a) manutenzione ordinaria: gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) manutenzione straordinaria: gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) restauro: secondo la definizione prevista dall'art.29, comma 4, del D.Lgs.n.42/2004, gli interventi diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- d) risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) nuova costruzione: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 5;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al Comune alla data di entrata in vigore del presente Piano, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma; resta ferma la definizione di "restauro" prevista dall'art.29, comma 4, del D.Lgs.n.42/2004.

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Art.14 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per un ambito.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante un ambito; si definisce secondaria la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale e dunque è soggetta alle limitazioni previste dalla disciplina dell'ambito. Le destinazioni principali e secondarie possono coesistere con limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge n.59/1997).

Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di Piano attuativo o di Permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art.15 - Definizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici le cui quantità sono indicate negli articoli successivi:

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva in metri quadrati di una zona omogenea o di un comparto unitariamente delimitati da un perimetro di PGT.

La superficie territoriale viene misurata al lordo delle aree occorrenti per l'urbanizzazione primaria e quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie in metri quadrati disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante della superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Indice di densità territoriale (It)

E' il rapporto massimo (mc/mq) tra la volumetria edificabile su di un determinato comparto o zona omogenea e la sua superficie territoriale ($It = V/St$).

Indice di densità fondiaria (If)

E' il rapporto massimo (mc/mq) tra la volumetria edificabile su di un determinato lotto e la sua superficie fondiaria ($If = V/Sf$).

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie in metri quadrati della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, compresi cavedi e sporti.

Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m.1,50 dalle facciate nel qual caso vengono interamente computati come Sc.

Negli ambiti produttivi sono esclusi dal computo della Sc gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m.4,50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta da un edificio su un lotto e la superficie fondiaria ($Rc = Sc/Sfx100$) del lotto stesso.

Distanza dai confini (Dc)

E' la distanza minima in metri, misurata a squadra e a raggio, che deve intercorrere tra gli edifici e confini di proprietà circostanti.

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita nell'ambito e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni nei nuclei di antica formazione (NS), per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
- per i fabbricati inseriti in PA con proprie previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente registrato e trascritto, la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima prescritta tra fabbricati;
- sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;
- sia dimostrato e riconosciuto dal Responsabile di settore il rispetto di allineamenti con le facciate preesistenti in senso orizzontale tra più edifici allineati o verticale nello stesso edificio;
- si tratti di completamento o ampliamento "una tantum" di edifici esistenti;
- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di Piani attuativi;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente registrati e trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché ciò determini, a giudizio della Commissione per il paesaggio, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- si tratti di recinzioni;
- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni;

o quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente registrato e trascritto, la obbligatoria edificazione in aderenza al confine da parte dello stesso oppure qualora si intendano costruire contemporaneamente due edifici aderenti al confine con le stesse caratteristiche architettoniche.

Distanza tra edifici (De)

E' la distanza minima in metri, misurata a squadra e a raggio, che deve intercorrere fra gli edifici.

Fatte salve le minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza minima fra due fronti prospicienti finestrate di edifici separati, non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m.10; la distanza minima fra due fronti prospicienti, anche nel caso in cui una sola sia finestrata, non può essere inferiore a m.10,00 quando gli edifici si fronteggino per una lunghezza fino a m.12,00 altrimenti la distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo di m.10,00.

Non vengono considerate prospicienti le fronti di edifici formanti fra loro un angolo superiore a 75°.

Nelle pareti formanti un angolo inferiore non è consentita l'apertura di finestre se queste non hanno una visuale libera di almeno m.10,00 misurata normalmente alla parete su cui si apre la finestra, a partire dalla spalla più vicina al vertice dell'angolo.

Sono consentite distanze inferiori alle misure prescritte:

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni nei nuclei di antica formazione (NS), per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
- per le distanze tra fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di PA nei nuclei di antica formazione (NS) dove le distanze possono essere inferiori anche rispetto agli edifici esterni al perimetro di Piano;
- per i locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, dove ammessi dal Piano delle Regole;
- per gli interventi relativi a pertinenze o ad impianti tecnologici di edifici esistenti, compresi i volumi tecnici.

Sono inoltre consentite distanze tra le fronti prospicienti delle costruzioni inferiori a quelle prescritte, quando:

- due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue cieche; in tal caso la distanza fra le due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano e comunque non inferiori a m.10;
- due o più fronti di uno stesso edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scale;
- le fronti costituiscano rientranze laterali con una profondità non superiore a metà della larghezza della rientranza.

La distanza di muri di contenimento del terreno da fronti finestrate, a monte o a lato di fabbricati, non può essere inferiore all'altezza dei muri stessi, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

La distanza tra corpi emergenti di uno stesso edificio, nel caso che almeno una delle pareti interessate sia

finestrata, non può essere inferiore all'altezza delle pareti stesse, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

Distanza dalle strade (Ds)

E' la distanza minima in metri degli edifici dal ciglio delle strade, misurata sulla normale al ciglio stesso.

Ai sensi del Codice della Strada, si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai cigli stradali non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- per il sopralzo "una tantum" di edifici residenziali esistenti in ambito residenziale B dove consentito dal Piano delle Regole; in tale caso il sopralzo non dovrà sporgere dal filo delle fronti preesistenti, fatte salve le distanze di legge;

Sono inoltre consentite distanze dai cigli stradali inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:

- sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;
- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di un Piano attuativo;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente registrati e trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di recinzioni;
- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Ai sensi del Codice della Strada, la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, comprese le recinzioni in pali e rete dotate di muretto alla base come le cancellate, se fuori dai centri abitati, devono osservare una distanza minima di m.3,00 dal confine di strade extraurbane secondarie e di m.2,00 se all'interno dei centri abitati, come definiti dal Codice stesso

Le distanze minime tra i nuovi fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari), sono le seguenti:

- m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
- m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte, quando sia dimostrato e riconosciuto dal Responsabile di settore il rispetto di allineamenti con le facciate preesistenti in senso orizzontale tra più edifici allineati o verticale nello stesso edificio e nel caso di sopralzo degli edifici esistenti in ambito residenziale alla data di adozione del PGT consentito fino a m.1,50 ai sensi del successivo art.36, fermo restando il rispetto delle norme di legge e fatte salve particolari prescrizioni del Piano delle Regole.

Altezza massima degli edifici (H)

Rappresenta l'altezza massima in metri di un edificio rispetto al suolo su cui insiste.

Ai fini dell'applicazione dell'indice relativo, essa viene misurata come distanza tra due punti estremi, uno in basso e uno in alto sulla verticale, determinati nel modo seguente:

In basso:

- il piano di spiccato dell'edificio cioè la quota più bassa sulle intersezioni delle facciate dell'edificio con il terreno naturale o con il terreno sistemato, se più in basso.

Non si considera come sistemato un terreno sbancato, fino alla larghezza di m.2,00, lungo tutto o parte del perimetro dell'edificio, in funzione di intercapedine o per accedere ad autorimesse o locali accessori; oltre tale larghezza, la superficie di giacitura coincide con la quota del piano scavato, salvo il caso che tale superficie sia coperta con soletta sistemata a verde o pavimentata, escludendo in ogni caso la superficie delle rampe di accesso ad autorimesse.

Lungo il fronte a valle di un edificio su superficie acclive, non si considera sistemato un terreno sbancato per non più di m.1,00 di altezza per la formazione di accessi e di spazi di manovra e di sosta di veicoli in relazione alla normativa vigente.

In alto:

per edifici residenziali:

- la quota più elevata tra:

la quota dell'intradosso di gronda (intersezione tra facciata e intradosso dello sporto di gronda, misurato sotto i travetti nel caso di solaio in legno); in caso di tetto a falde asimmetriche o a

falda unica si intende sempre la quota dell'intradosso di gronda più alta; in caso di assenza dello sporto la quota viene misurata sullo sporto virtuale;

la quota del bordo del parapetto pieno, quando superi di m.0,50 la quota dell'intradosso di gronda; per edifici produttivi o commerciali e per gli impianti e le attrezzature agricole:

- la quota d'imposta delle travi o delle strutture principali di copertura.

I solai di copertura in pendenza, corrispondenti alle falde dei tetti, non possono superare la pendenza del 45% mentre lo sviluppo della facciata sezionante le falde non può superare la lunghezza di m.12,00.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza dell'edificio sarà misurata separatamente per ciascun gradone.

Nel caso che l'edificio giaccia entro m.5,00 da un ciglio stradale, il piano di spiccato coincide con la strada o con l'eventuale marciapiede.

Il sopralzo di edifici esistenti, ai sensi dell'art.36 o con il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi del Capo I Titolo IV della LR.n.12/2005, è soggetto alle seguenti condizioni:

1. l'intervento rientri nel limite di altezza consentita dal Piano delle Regole;
2. l'intervento consentito dall'art.36 riguardi, in ambito residenziale B, un edificio esistente alla data di adozione del PGT, con volume e rapporto di copertura superiore ai limiti massimi; in tale caso il sopralzo non dovrà sporgere dal filo delle fronti preesistenti e comunque non dovrà distare dal confine e dagli altri edifici esistenti meno di quanto prescritto dalle leggi vigenti.

Volume (V)

Rappresenta il volume massimo in metri cubi di un fabbricato; per volume di un fabbricato si intende quello del corpo di fabbrica emergente, computato dalla superficie di spiccato (superficie d'intersezione del corpo edilizio con il terreno naturale o, se più basso, del terreno sistemato) all'intradosso dell'ultimo piano.

In caso di altezza dell'intradosso differenziata vale la quota dell'intradosso più alto; in caso di intradosso inclinato vale la quota media delle quote degli intradossi inclinati;

Ai fini del calcolo del volume edificato, in caso di edifici parzialmente interrati, al volume fuori terra si aggiunge, ai sensi dell'art.5 delle presenti norme, il volume delle parti interrate adibite a residenza o ad attività produttive, commerciali o direzionali che siano definibili "spazi o locali di abitazione" ai sensi del titolo III del RLIT, capitolo 4, punto 3.4.3.

In ambiti residenziali, quando per l'indice V viene indicato "mc. esistenti" o "volume esistente" si intende la quantità di volumetria residenziale esistente più l'eventuale quantità di volume fuori terra con altro uso (per esempio: produttivo o commerciale) equiparata a quella residenziale secondo il rapporto mq.1,00 di SIp = mc.3,00 di volume; dette quantità devono essere dimostrate per mezzo di un rilievo degli immobili compresi nel perimetro dell'ambito.

Ai fini dell'esclusione dal calcolo dei volumi e delle superfici coperte, si intendono volumi tecnici quelli strettamente necessari ad accogliere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati qualunque sia la loro destinazione, come, per esempio, l'impianto idraulico, l'impianto di riscaldamento, di condizionamento, antincendio, di elevazione, ecc.) che non possono essere tecnicamente alloggiati all'interno dell'edificio realizzabile nei limiti del Piano delle Regole (vani di ascensori, lucernari di scale, serbatoi e canne fumarie, cassonetti per centraline e contatori del gas, dell'elettricità, del telefono, cassonetti per rifiuti, ecc.).

Per gli edifici esistenti, sono definibili volumi tecnici vani di ascensori o le canne fumarie esterni aggiunti ad essi per adeguamenti richiesti da norme di legge.

I volumi tecnici emergenti dalle coperture delle costruzioni non sono soggetti a limitazioni di superficie o di altezza, purché giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.

E' pure ammessa, sentito il parere della Commissione per il paesaggio, la formazione sulle coperture piane praticabili di strutture d'arredo quali pergolati e tendaggi solari e purché non superino la sagoma definita dalle norme per la formazione delle coperture a falde inclinate (in sviluppo nella pendenza del 45%).

Ai sensi della LR.n.26/1995, nei nuovi edifici ed in quelli esistenti sono esclusi dal calcolo dei volumi e del rapporto di copertura i maggiori spessori di pareti esterne e di coperture (per la sola parte eccedente i cm.30 e fino a un massimo di ulteriori cm.25) e di solai intermedi (per la sola parte eccedente i cm.30 e fino a un massimo di ulteriori cm.15), se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica; il tutto secondo le modalità e le condizioni di applicazione dettate dalla stessa legge.

Superficie lorda di pavimento in ambiti produttivi (Slp)

Rappresenta la quantità massima in metri quadri della somma delle superfici lorde dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Nel computo della Superficie lorda di pavimento (Slp) devono essere comprese le superfici lorde di tutti i piani fuori terra compresi i soppalchi e di quelli seminterrati e interrati, utilizzati per l'attività. Per superfici accessorie si intendono i magazzini interrati o seminterrati e in genere i locali interrati o seminterrati non adibiti alla permanenza di persone. Le sopraddette superfici sono pertinentziali della funzione principale.

Sono esclusi dal computo della SIp:

- le superfici a parcheggio, situate ai piani interrato, seminterrato o in piani fuori terra di edifici compresa la copertura;
- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi dell'attività produttiva;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m.4,50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Quando le funzioni sopra elencate come "pertinenziali" vengano realizzate autonomamente in un ambito produttivo, non essendo pertinenziali di un insediamento localizzato sullo stesso lotto, devono essere computate come SIp e divengono a tutti gli effetti funzione principale.

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Per un intervento edilizio su un'area non è consentito l'asservimento di altre aree edificabili che siano di diversa proprietà o che non siano confinanti o che non siano nella stessa zona di Piano delle Regole.

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari potranno essere asservite a favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona di Piano delle Regole e nel limite della residua capacità edificatoria aree già edificate, fermo restando il rispetto degli indici di altezza massima (H) e di rapporto di copertura (Rc) e con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria concessa dal Piano delle Regole in supero degli indici stessi o a titolo di "una tantum".

Area libera

Si considera libera un'area inedificata che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.

Art.16 - Facoltà di deroga all'interno dei Piani attuativi

Fatto salvo quanto dettato dalle leggi vigenti, in edifici che formino oggetto di Piano attuativo con previsioni planivolumetriche possono essere ammessi Rc e De diversi da quelli indicati dalle presenti norme.

Art.17 - Aree di rispetto o fasce di mitigazione nell'ambito dei Piani attuativi

I Piani attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle eventuali aree di mitigazione o fasce di rispetto o che vi siano comprese.

Dette aree dovranno essere sistemate a verde con piante d'alto fusto ed arbusti a seguito di un progetto di sistemazione contestuale al progetto delle opere di urbanizzazione o al progetto edilizio con le modalità descritte all'art.64.

Art.18 - Requisiti delle costruzioni

Superficie scoperta e drenante

Tutti gli interventi ammessi dal PGT dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superfici scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali e del 15% per le destinazioni produttive e terziario-commerciali; per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Dette superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante,, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui alla legge n.457/1978 e s.m.i. e alla legislazione regionale vigente;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 27 della LR.n.12/2005 e s.m.i.;
 - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B di cui al DM.n.1444/1968 e s. m. i.;
- i suddetti parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono un obiettivo a cui tendere; in ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Fognature, rischio Radon, inquinamento acustico

Tutte le nuove edificazioni dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura; i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.Lgs.152/99.

Fino alla definizione della mappa territoriale delle aree a rischio, e all'eventuale esclusione da tali aree del territorio comunale di Villa d'Almé, tutti i piani attuativi previsti dal PGT devono essere accompagnati da una

valutazione oggettiva del rischio Radon, effettuata anche mediante determinazioni analitiche standardizzate, secondo le metodiche di campionamento ed analisi proposte o comunque validate dall'ARPA.

Nel caso risultasse presenza di Radon in quantità superiore alle soglie definite dall'ARPA, per ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione dovranno essere condotte specifiche indagini allo scopo di definire le opportune modalità di neutralizzazione dell'eventuale danno da Radon. In merito si fa specifico riferimento al DDG 12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" e s.m.i.

Gli interventi relativi a nuove infrastrutture stradali, nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, centri commerciali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, elencanti dall'art.8, comma 2, della legge n.447/95, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico, redatta da un tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità e i criteri prescritti nella delibera della Giunta Regionale n° VII/8313/2002.

Per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente, per interventi relativi a nuove scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, deve essere prodotta una valutazione del clima acustico con riferimento al Piano comunale di Zonizzazione acustica, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della legge n.447/95.

Art.19 - Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali

Il Comune potrà introdurre nel regolamento edilizio modalità di progettazione e di realizzazione dei nuovi edifici residenziali applicando i criteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima), tenendo conto di eventuali altre modalità dettate per specifici ambiti urbanistici come, per esempio, i nuclei di antica formazione.

I singoli interventi edilizi dovranno essere realizzati garantendo la realizzazione secondo le linee guida della "sostenibilità ambientale" e della riconversione dei materiali utilizzati, i quali dovranno essere documentati attraverso una relazione tecnica che costituirà parte integrante del progetto edilizio e che sarà oggetto di idonea certificazione rilasciata dal direttore dei lavori ad ultimazione delle opere da allegare alla contestuale richiesta di agibilità delle abitazioni.

A titolo di indirizzo, i requisiti minimi che potranno essere richiesti per la verifica sulla modalità esecutiva sono:

- Sistemi di aeroilluminazione, soleggiamento e orientamento degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura
- Utilizzo di materiali riciclabili non nocivi e comunque certificati
- Utilizzo di intonaci a base di calce naturale certificata
- Utilizzo di materiali isolanti naturali non sintetici certificati
- Utilizzo di laterizi o termolaterizi prodotti con impasti di inerti naturali o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno-cemento realizzati con materiali naturali.
- Utilizzo di serramenti con taglio termico (PVC e alluminio non potranno essere utilizzati quale materia prima per porte, finestre, sistemi al oscuramento quali tapparelle, ecc.; così come per i pavimenti non potranno essere utilizzati legni tropicali.
- Possibilità di realizzare sistemi bioclimatici alternativi (serre di calore, ventilazione naturale estiva,...)
- Possibilità di realizzare impianti elettrici schermati per la protezione dai campi elettromagnetici
- Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zonali, ecc..)
- Garantire un basso consumo energetico degli edifici i quali dovranno avere un indice termico inferiore o uguale a 50 Kwh/mq anno
- Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica.
- Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo di dimensioni minime pari a 1 mc/30 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (anche pilastrate a terra) chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, potranno essere considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art.4, comma 4, LR.n.39/2004 "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti").

TITOLO QUARTO

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO DERIVANTI DA NORMATIVE SPECIALI O DA ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Art.20 - Fattibilità delle costruzioni con riferimento all'aspetto idrico, idrogeologico e geologico-tecnico

Prescrizioni di carattere sismico

il PGT è supportato dallo studio di aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale ai sensi dei criteri attuativi dell'art.57 della LR.n.12/2005 redatto dal dott. geol. Corrado Reguzzi nel 2010 e adeguato nel dicembre 2012. Detto studio, parte integrante del Piano delle Regole, costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi edilizi o di modificazione di aree.

La normativa di seguito riportata è tratta dalle "Norme geologiche di Piano" dello studio sopra citato, a cui si rimanda per completezza.

20.1 Indirizzi generali

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

- tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento;
- gli interventi e le attività che coinvolgono le matrici ambientali sono regolamentati da specifica normativa nazionale e regionale (rif. D.Lgs. 152/2006 e s. m. i.);
- la caratterizzazione geotecnica del sito e le verifiche di stabilità e sicurezza di pendii o versanti, ove necessarie, dovranno essere effettuata ai sensi del D.M. 14.01.2008.

20.2 Prescrizioni

20.2.1 Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.

Agli interventi edificatori si applicano le Norme Tecniche delle Costruzioni ai sensi del D.M. 14.01.2008.

Per i volumi interrati di nuova realizzazione, dovrà essere effettuata una verifica delle condizioni idrogeologiche locali; qualora vi siano elementi che consentano di prevedere la presenza di acqua alle quote di progetto, gli operatori dovranno adottare gli adeguati interventi per garantire l'integrità della nuova costruzione.

20.2.2 Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (sigla: "V")

Classe 4a V - Fattibilità con gravi limitazioni

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente.

Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Classe 4b V - Fattibilità con gravi limitazioni

È esclusa qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle interrate, se non opere tese al consolidamento o

alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, risanamento conservativo e restauro come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b) e c) della l.r. 12/05, senza aumento di superfici o volume e senza aumento del carico insediativo; gli interventi indicati sopra sono subordinati alla presentazione di un'accurata indagine geologico-tecnica e geomeccanica che accerti le condizioni di stabilità delle pareti rocciose e di pericolosità in un intorno significativo dell'area di progetto; tali verifiche dovranno essere effettuate sia sullo stato di fatto sia sul progetto, con una valutazione del grado di rischio e dovranno indicare i provvedimenti necessari per raggiungere un grado di sicurezza compatibile con l'utilizzo dell'opera.

Sono consentiti interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di stabilità (consolidamenti etc.) e la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e reti tecnologiche (strade, fognature, acquedotti, etc.) o lavori di rifacimento di tratti esistenti; questi progetti devono essere attentamente valutati mediante una dettagliata indagine geomeccanica e geologico-tecnica che evidenzi le pericolosità esistenti con particolare attenzione alla stabilità in prossimità di pareti rocciose e globale del pendio a seguito della realizzazione del progetto e che indichi gli eventuali interventi necessari a raggiungere un grado di sicurezza compatibile con l'opera.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Classe 3a V - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di un'accurata indagine geologico-tecnica che verifichi le problematiche esistenti, evidenziando i processi in atto e la loro possibile evoluzione. Devono essere valutate le condizioni di stabilità globali esistenti al contorno dell'area di progetto e conseguenti all'esecuzione dell'opera; devono inoltre essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza, fornendo esaustive indicazioni relativamente alle modalità di scavo.

Le caratteristiche geotecniche del terreno sciolto e l'effettivo spessore dello stesso dovranno essere accertate mediante tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.), in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo; i caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia, potranno essere definiti mediante rilievi specifici e/o indagini in sito (sondaggi a carotaggio continuo, etc.).

Il tecnico incaricato (geologo), potrà scegliere la tipologia di indagine ritenuta più consona alle condizioni ambientali, di progetto ed alle problematiche presenti al contorno dell'area di intervento. Sulla base delle indagini in sito, si dovrà procedere a valutare le condizioni di stabilità del versante (stato di fatto e progetto).

Dovranno altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche presenti nell'area, con particolare attenzione allo scorrimento superficiale delle acque; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata.

Progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologico-tecnica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nelle ultime situazioni indicate (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geotecnici diversamente reperiti.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

Alle problematiche evidenziate devono seguire le indicazioni relative agli interventi da adottare nella progettazione a difesa e/o gli interventi di mitigazione per ridurre gli impatti sul territorio, a seguito della realizzazione del progetto.

Classe 3b V - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica, con prove in sito (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.) che definisca le

caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e verifichi l'interazione tra progetto e caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno, con particolare attenzione alla stabilità globale del versante esistente e successiva alla realizzazione del progetto; deve inoltre indicare gli accorgimenti da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza.

Il tecnico incaricato (geologo), dovrà scegliere la tipologia di indagine più consona alle caratteristiche del terreno, del progetto e delle problematiche presenti al contorno.

Gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. La eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nei casi citati (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geotecnici rilevabili per altre vie.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

Classe 3c V - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geologico-geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e verifichi le condizioni di stabilità ed individui gli interventi necessari per assicurare la stabilità dei terreni al contorno del progetto.

Devono altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche presenti nell'area con particolare attenzione allo scorrimento superficiale (anche temporaneo e non incanalato) e sotterraneo delle acque; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata. Devono inoltre essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza, fornendo esaustive indicazioni delle modalità realizzative e di esercizio.

Le caratteristiche geotecniche del terreno sciolto e l'effettivo spessore dello stesso dovranno essere accertate mediante tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.), in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo.

Il tecnico incaricato (geologo), potrà scegliere la tipologia di indagine ritenuta più consona alle condizioni ambientali, di progetto ed alle problematiche presenti al contorno dell'area di intervento. Sulla base delle indagini in sito, si dovrà procedere a valutare le condizioni di stabilità del versante (stato di fatto e progetto).

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

Alle problematiche evidenziate devono seguire le indicazioni relative agli interventi da adottare nella progettazione a difesa e/o gli interventi di mitigazione per ridurre gli impatti sul territorio, a seguito della realizzazione del progetto.

Classe 2 V – Fattibilità con modeste limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di ristrutturazione, manutenzione, risanamento conservativo, restauro di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica che, con particolare attenzione alla stabilità del versante, individui le interazioni fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrauliche esistenti nell'area di intervento e in un intorno significativo; individui inoltre gli interventi necessari a risolvere le eventuali criticità evidenziate.

20.2.3 Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico (sigla: "GT")

Classe 3a GT - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche nonché la continuità verticale e laterale del terreno di fondazione ed individui gli interventi che garantiscano l'integrità.

Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali ed incrementi areali superiori a 50 m².

Classe 3b GT - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto.

Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che non prevedano incrementi areali.

Classe 2 GT - Fattibilità con modeste limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori e interventi di ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica che definisca le caratteristiche litologiche del terreno, valuti l'effettivo verificarsi di fenomeni di accumulo di acqua in superficie (con indicazione di eventuali direzioni preferenziali di scorrimento) ed individui gli interventi più opportuni atti a garantire un rapido allontanamento delle acque ed eventuali sistemi di difesa dalle stesse, al fine di assicurare l'integrità del manufatto di progetto. Se è prevista la realizzazione di volumi interrati, deve essere realizzato un adeguato sistema di difesa dalle acque circolanti nel terreno, mediante tecniche di drenaggio e smaltimento o di impermeabilizzazione.

20.2.4 Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (sigla: "ldr")

Classe 2 ldr - Fattibilità con modeste limitazioni

Nuovi interventi edificatori devono dotarsi di fognatura.

Gli interventi di nuova edificazione, di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche idrogeologiche al contorno dell'area di progetto.

Le modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche presenti.

Gli scarichi domestici degli edifici esistenti non possono essere recapitati sul terreno. La dispersione degli stessi, in assenza di fognatura, potrà essere effettuata mediante la tecnica dei "letti assorbenti", privi di recapito nel terreno, dotati di essenze vegetali specifiche per un elevato assorbimento; solo nel caso di dimostrata impossibilità tecnica nell'attuazione di questa soluzione e solo per gli edifici privi di acqua corrente, può essere installata una vasca a tenuta stagna, quale unico recapito delle acque di scarico ("pozzo nero"). Deve essere assicurata la periodica manutenzione con evacuazione, trasporto e recapito in idoneo impianto fognario delle acque stoccate.

È vietato lo spandimento di qualsiasi sostanza sul terreno (concimi organici, chimici, diserbanti, etc).

20.2.5. Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (sigla: "I")

Classe 4a I - Fattibilità con gravi limitazioni

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle NTA del PAI, agli artt. 29 e 39, di seguito riportati:

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

2. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

3. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

5. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n.

445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

Classe 4b I - Fattibilità con gravi limitazioni

È esclusa qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, risanamento conservativo e restauro come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b) e c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo; sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Nello specifico, sono vietati:

- Qualsiasi tipo di edificazione, inteso come qualunque tipo di fabbricato per il quale sono previste opere di fondazione, anche in sotterraneo.
- La ristrutturazione dei fabbricati con demolizione e ricostruzione (D.P.R. 380/2001, ex legge 475/78 art. 31 lettera d).
- Movimenti terra, a distanza dal ciglio superiore della sponda stabile minore di 10 m, che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.
- Opere in sotterraneo (piani interrati di edifici o garage).
- Qualsiasi tipo di recinzione od interclusione delle fasce di rispetto. Le recinzioni in muratura con fondazioni sono assimilate ai fabbricati, mentre quelle realizzate con pali amovibili e rete metallica potranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a 4 m dal ciglio di sponda.
- Opere di tombinatura, ai sensi dell'ex art. 41 del D.Lgs 152/99 e successive integrazioni; fatta salva l'esigenza di copertura per ragioni di pubblica incolumità delle persone, igiene e salute pubblica, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato (ex art. 41, comma 1, D.Lgs. 152/99).
- Qualsiasi trasformazione e manomissione, all'interno del corpo idrico, che non sia volta al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.
- Realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (ex art. 41, comma 1, D.Lgs. 152/99).
- Realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Ferme restando le norme vigenti a carattere nazionale e regionale, possono essere realizzate le seguenti opere, previa autorizzazione:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico, di ristrutturazione senza ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 475/78, senza aumenti della superficie calpestabile esterna all'edificio.
- Demolizione senza ricostruzione di fabbricati esistenti, ovvero parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione.
- Interventi di mitigazione della vulnerabilità di edifici e di impianti esistenti e a tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico, di restauro conservativo e risanamento igienico di beni di interesse culturale, compatibili con le norme di tutela delle fasce.
- Interventi di recupero dei territori periferiali ad uso ricreativo, come la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici e aree a verde pubblico in genere, a distanza non inferiore a 4 m dal ciglio superiore della scarpata, previa adozione di misure di sicurezza per garantire l'incolumità pubblica, comunque tali da non interferire con periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua.
- Sistemazioni a verde compatibili con le norme di tutela delle fasce.
- Reti tecnologiche, elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, ecc.; tali interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni a cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche

presenti, ad una distanza non inferiore a 4 m, se interrato.

- Interventi che non comportino alterazioni del regime naturale del corso d'acqua.
- Opere di regimazione idraulica finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica.
- Difese radenti che non comportino diminuzione della sezione dell'alveo e non sporgano dalla quota del piano campagna.
- Muri spondali verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno dei centri abitati e solo dove non siano possibili ragionevoli alternative di intervento.
- Modifiche di percorso a condizione che siano garantiti il mantenimento della funzionalità idraulica e la capacità di smaltimento delle acque.
- Interventi temporanei di urgenza a carico dell'organo idraulico competente.
- Attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature ed infrastrutture e reti in genere), realizzati secondo le modalità stabilite nel successivo capitolo.
- Interventi alle strutture connesse all'utilizzo e gestione dei canali di derivazione.
- Scarichi in corsi d'acqua, realizzati secondo le modalità stabilite nel Regolamento allegato al Reticolo Idrico Minore.

Il comune (Ente gestore) potrà autorizzare gli interventi, subordinando il ritiro del "permesso di costruire", o prevedendone l'acquisizione preventiva in caso di DIA, solo a seguito di approvazione della documentazione presentata, secondo le modalità stabilite nel Regolamento allegato al Reticolo Idrico Minore.

Classe 3a I - Fattibilità con consistenti limitazioni

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle NTA del PAI, agli artt. 30 e 39, di seguito riportati:

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invasore in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici

comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie ovolume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

Classe 3b I - Fattibilità con consistenti limitazioni

I progetti di nuovi interventi edificatori, di manutenzione di risanamento conservativo, di restauro o di ristrutturazione edilizia devono essere corredati da uno studio idraulico che definisca accuratamente le aree potenzialmente soggette ad esondazione e valuti l'effettiva possibilità che il progetto possa essere

interessato da allagamenti. Lo studio deve definire le condizioni di pericolosità esistenti e prevedere gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'area di progetto, sia per i piani terra che per quelli interrati. Gli interventi previsti non devono compromettere le condizioni di sicurezza degli edifici adiacenti. Deve inoltre essere dimostrata l'assenza di effetti idraulici negativi sul corso d'acqua, anche sui tratti non direttamente interessati dagli interventi.

Classe 3c I - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia è fatto obbligo di:

- realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici (qualora non compatibili) e dei depositi e magazzini, sopraelevate rispetto alla piena di riferimento, considerando cautelativamente un franco di 0,5 m ($Tr = 200$ anni);
- realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena, a tenuta stagna;
- disporre gli ingressi agli edifici in modo che l'apertura degli stessi non sia ostacolata dal flusso di corrente, in particolare prevedere la presenza di uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento, con un franco di 0,5 m, aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso piani superiori;
- progettare la viabilità interna limitando la formazione di allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento principale delle acque, che possano indurre la formazione di canali di scorrimento idrico a forte velocità;
- progettare vie di evacuazione poste sopra il livello della piena di riferimento;
- progettare strutture e manufatti limitando la presenza di lunghe strutture perpendicolari alla direzione principale di scorrimento;
- favorire il deflusso ovvero l'assorbimento delle acque di esondazione evitando la formazione di zone di accumulo;
- utilizzare materiali da costruzione adeguati;
- prevedere opportuni sistemi di impermeabilizzazione ed allontanamento delle acque per le strutture o porzioni di strutture ubicate al di sotto del livello di piena ovvero interrate.

In conformità con quanto previsto per le aree ad elevata pericolosità per esondazione, individuate dal PAI, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- la ristrutturazione e la realizzazione di opere pubbliche, infrastrutture lineari e a rete, riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e relativi impianti; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti di trattamento delle acque reflue;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili, di interferenza antropica;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda, ai sensi del R.D. 523/1904 e successive m.i.

Fatto salvo quanto sopra riportato, è comunque possibile la realizzazione di tutti gli interventi previsti agli artt. 29 e 39 delle NTA del PAI.

Sono comunque vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una significativa parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Realizzando opere di mitigazione del rischio, atte a garantire un franco di sicurezza superiore ad 1 metro rispetto al livello di massima piena calcolato con $Tr=200$ anni, al termine degli interventi ed in seguito alla certificazione di regolare esecuzione dei lavori, alle aree sottese e protette da tali opere verrà attribuita la classe di fattibilità 3dl.

Classe 3d I - Fattibilità con consistenti limitazioni

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia è fatto obbligo di:

- realizzare le aperture degli edifici eventualmente situate al di sotto del livello di piena, a tenuta stagna;
- disporre gli ingressi agli edifici eventualmente situate al di sotto del livello di piena, in modo che l'apertura degli stessi non sia ostacolata dal flusso di corrente; in particolare prevedere la presenza di uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento, con un franco di 0,5 m, aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso piani superiori;

- progettare la viabilità interna limitando la formazione di allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento principale delle acque, che possano indurre la formazione di canali di scorrimento idrico a forte velocità;
- progettare strutture e manufatti limitando la presenza di lunghe strutture perpendicolari alla direzione principale di scorrimento;
- favorire il deflusso ovvero l'assorbimento delle acque di esondazione evitando la formazione di zone di accumulo;
- utilizzare materiali da costruzione adeguati;
- prevedere opportuni sistemi di impermeabilizzazione ed allontanamento delle acque per le strutture o porzioni di strutture ubicate al di sotto del livello di piena ovvero interrate.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- la ristrutturazione e la realizzazione di opere pubbliche, infrastrutture lineari e a rete, riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e relativi impianti; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti di trattamento delle acque reflue;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili, di interferenza antropica;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda, ai sensi del R.D. 523/1904 e successive m.i.

Fatto salvo quanto sopra riportato, è comunque possibile la realizzazione di tutti gli interventi previsti agli artt. 29 e 39 delle NTA del PAI.

Sono comunque vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una significativa parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Classe 2a I - Fattibilità con modeste limitazioni

Sono consentiti interventi edificatori con un basso indice di utilizzazione del suolo e gli interventi che non incrementino il livello del rischio idraulico. La costruzione di edifici il cui utilizzo preveda elevate concentrazioni di persone (scuole, alberghi, ristoranti, grandi immobili residenziali, centri commerciali, etc) sono subordinati alla redazione di un Piano di emergenza che comprenda anche tale area, ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n. 225 (art. 31 delle NTA del PAI).

Classe 2b I - Fattibilità con modeste limitazioni

Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere subordinato alla presentazione di una relazione idraulica che verifichi le condizioni di drenaggio del territorio ed evidenzi le direzioni di scorrimento delle acque superficiali in un intorno significativo dell'area di indagine; la relazione dovrà altresì indicare gli eventuali interventi che si rendono necessari per favorire il drenaggio delle acque.

20.3 Prescrizioni di carattere sismico

20.3.1 Indirizzi generali

Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, di restauro, di risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria/straordinaria, così come definiti all'art. 27 comma 1 della l.r. 12/05, dovranno essere effettuati secondo quanto riportato nel D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

Deve essere effettuata la caratterizzazione geologica e la modellizzazione geotecnica del sottosuolo, mediante studi, rilievi e specifiche indagini in sito adeguate all'importanza ed alla estensione del progetto stesso (con motivazione della scelta della metodologia di indagine). Le relazioni geologiche e geotecniche hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere di progetto, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali.

In generale dovranno essere previste:

- indagini in sito per la determinazione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazione, spinte ad una profondità adeguata alla tipologia di fondazione di progetto;
- definizione della categoria di suolo sulla base del profilo di Vs ottenuto da indagini geofisiche di superficie o in foro o da correlazione empiriche di comprovata validità o da estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo.

Nel territorio comunale di Villa d'Almè, caratterizzato da pericolosità sismica molto bassa (zona 4), sono ammessi metodi di progetto-verifica semplificati nei casi e con le modalità indicate nelle "Istruzioni per l'applicazione delle N.T.C. di cui al D.M. 14.01.08" Circolare n. 617 del 02.02.09, Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.09 – Suppl. Ordinario n. 27.

Prescrizioni relative agli ambiti di amplificazione sismica locale

Z1a – Z1c e Z2

Nelle aree Z1a e Z1c, soggette a fenomeni di instabilità, e nelle aree Z2, soggette a fenomeni di cedimenti, la normativa vigente prescrive per gli edifici strategici e rilevanti (compresi nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03), il passaggio diretto al 3° livello di approfondimento dell'allegato 5 della d.g.r. 8/7374/08 da effettuarsi in fase di progettazione.

Z3a, Z3b e Z4a

Nelle aree Z3a e Z3b, soggette a fenomeni di amplificazione topografica e nelle aree Z4a, passibili di amplificazioni litologiche e stratigrafiche, per gli edifici strategici e rilevanti (D.d.u.o. n. 19904/03) si dovrà effettuare l'analisi di 2° livello dell'allegato 5 della d.g.r. 8/7374/08.

Qualora lo studio di valutazione confermasse che il fattore di amplificazione (Fa) di sito è maggiore di quello di soglia (forniti dal Politecnico di Milano), in fase progettuale dovrà essere eseguita specifica analisi sismica di 3° livello finalizzata a definire l'azione sismica di progetto o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, secondo lo schema successivamente riportato:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B, si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente, si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo C, si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo E, si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

In corrispondenza degli ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3a e Z3b, sempre per gli edifici strategici e rilevanti, dovranno essere eseguite analisi di stabilità dell'insieme pendio/opera nelle condizioni finali del progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto.

Art.21 - Piano per l'assetto idrogeologico (PAI)

Lo studio di aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale allegato al Piano delle Regole individua graficamente sulla tavola 5 "carta dei vincoli" e su altri elaborati le linee di delimitazione delle fasce fluviali A, B e C e di altre zone a rischio desunte dal PAI nelle quali si applicano le relative norme tecniche di attuazione riprese dallo studio stesso.

Art.22 - Parco Regionale dei Colli di Bergamo – Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) "Canto Alto e Valle del Giongo"

Il Piano delle Regole individua nella tavola C3.N e C3.S "disciplina delle aree" i confini delle zone di salvaguardia ambientale stabilite dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo (LR.n.9/1981) e dei relativi Piani di settore (Piano di settore del tempo libero, Piano di settore per il completamento dei nuclei abitati, Piano di settore agricolo); dentro tali zone sono ammessi gli interventi previsti dalle relative norme tecniche di attuazione.

All'interno del perimetro del Parco dei Colli è individuato un "Ambito a riserva naturale parziale" (zona B1 di PTC) coincidente con il più esteso Sito d'Importanza Comunitaria (SIC) "Canto Alto e Valle del Giongo", normato dal successivo art.54 art.57 mediante rinvio alla normativa del PTC (LR.n.8/1991) del Piano Territoriale del Parco Naturale adottato dalla Comunità del Parco il 28.6.2012, avente definitiva approvazione in corso, la cui normativa sostituirà quella del PTC relativa allo stesso ambito; per lo stesso ambito si richiamano i contenuti del parere relativo alla Valutazione d'incidenza del PGT del 5.11.2012 n.150.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano del Parco Naturale e delle varianti, il Comune, entro i termini stabiliti dalla vigente normativa, dovranno apportare al proprio strumento urbanistico generale le correzioni conseguenti, relativamente alle aree comprese nel Parco.

Ogni intervento che dovesse interessare anche indirettamente il SIC, ancorché esterno, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'ente gestore per valutare la necessità di sottoporlo a Valutazione d'Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.

In particolare, gli interventi ascrivibili alle "azioni di rilievo strategico" descritte ai punti 9 e 10 del paragrafo 2.4 della relazione AR del Documento di Piano saranno sottoposti a Valutazione d'incidenza da parte dell'ente gestore del SIC, rispettando le misure di mitigazione e compensazione già dettate dallo stesso ente.

Art.23 – Sensibilità paesistica del territorio

Il Piano delle Regole comprende l'elaborato tav.C1 "sensibilità paesistica del territorio", redatto ai sensi della DGR.n.7/11045/2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che evidenzia la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza di vincoli paesistici

istituzionali.

In tutte le aree, soggette a possibili edificazioni, ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica “alta” e “molto alta” così rilevata dal suddetto elaborato, il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi della DGR.n.7/11045/2002 sopra citata.

Per detti ambiti la commissione per il paesaggio esprimerà il proprio parere anche relativamente al verde di pertinenza degli edifici.

Indipendentemente dall'attribuzione della classe di sensibilità paesistica dei luoghi, la relazione paesistica con la valutazione del grado d'incidenza paesistica del progetto va comunque fatta per tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore del luogo con impatto superiore alla soglia di rilevanza.

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'INTERVENTO

Art.24 - Edifici di valore storico-ambientale esterni ai nuclei di antica formazione

Il Piano delle Regole individua nelle tavole C3.N e C3.S “disciplina delle aree” gli edifici di interesse storico-ambientale da salvaguardare, esistenti sul territorio comunale ed esterni ai nuclei di antica formazione, vincolati o meno.

Con riferimento ai tipi d'intervento sugli edifici esistenti nei nuclei di antica formazione di cui all'art.34, su tali edifici sono ammessi interventi dei tipi ivi previsti, cioè di conservazione (per “tipi d'intervento sugli edifici”: gradi 1, 2 e 3; per “tipi d'intervento sulle facciate”: gradi 1, 2 e 3a).

Il progetto d'intervento deve basarsi su un rilievo architettonico completo, su indagini stratigrafiche e su documentazione storico-filologica oltre che su eventuali sondaggi diretti da effettuare prima della richiesta di Permesso di Costruire o di inoltro di DIA; sulla base dei dati emersi viene determinato il tipo d'intervento più idoneo da sottoporre al parere della commissione per il paesaggio preventivamente alla stesura del progetto per il definitivo assenso comunale.

Su tutti gli edifici possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché vengano utilizzati modalità e materiali coerenti con quelli originari.

Tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria, prevedono sempre la demolizione di superfetazioni, cioè di manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria che siano privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Poiché ogni edificio costituisce “unità minima d'intervento” (UMI) ai sensi dell'art.34, tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria compreso l'adeguamento dei servizi igienici e la loro formazione se mancanti, si attuano a seguito dell'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera unità.

Il Piano delle Regole individua inoltre sei edifici isolati (due in località Valle, uno in località Pichi, tre in località Foresto Primo) segnalati per il loro interesse particolare dal vigente Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo; per essi valgono le prescrizioni d'intervento dettate dalla normativa del Piano di settore stesso.

Art.24/bis – Beni archeologici

Sul territorio comunale esistono i seguenti beni archeologici individuati dal repertorio allegato al PTCP del Provincia di Bergamo e dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici della Lombardia:

- Centro storico, nuovo municipio, CABG 1992, p.135 scheda 617 – insediamento preistorico;
- area a sud della cascina Grumello, CABG 1992, p.135 scheda 618 – industria litica preistorica;
- Monte Bastia, GABG 1992, p.135 scheda 619 – officina litica paleolitica.

Per i siti elencati, tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere trasmessi alla Soprintendenza ai Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e devono essere programmate, sotto la direzione della stessa Soprintendenza e da condursi da parte di ditte specializzate, indagini archeologiche preliminari.

Art.25 - Edifici privi di prescrizioni specifiche o con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono

Gli edifici esistenti privi di prescrizioni specifiche o aventi uso difforme dalla destinazione dell'ambito in cui ricadono, fatto salvo quanto specificato dall'art.59 per gli edifici non agricoli in zona agricola, sono consolidati allo stato di fatto.

Per tali edifici sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando che sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione solo se diretti a conformarne la destinazione d'uso alle prescrizioni di zona.

Art.26 - Edifici ricadenti su sedi viarie, nelle fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche

Gli edifici ricadenti su sedi viarie, nelle fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune o a carico degli operatori titolari di un Piano attuativo approvato, entro il cui perimetro eventualmente ricadano.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indenizzabilità delle opere realizzate.

Art.27 – Limite di arretramento delle costruzioni dalla linea ferroviaria

Il Piano delle Regole individua sui due lati del sedime ferroviario esistente, una linea definita “limite di arretramento delle costruzioni”, posta alla distanza di m.10,00 dall'asse centrale dei binari entro la quale non possono essere realizzate nuove costruzioni, fatta salva la computabilità ai fini edificatori dell'area di proprietà ivi compresa e, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Entro il predetto limite di arretramento possono essere realizzate le sole recinzioni purché siano alla distanza minima di m.6,00 dall'asse dei binari; nelle aree comprese dentro tale distanza è vietata la costruzione di

qualsiasi manufatto, piantumazioni, escavazioni e depositi di materiale.

In corrispondenza del sedime ferroviario in sottosuolo (gallerie), il limite di arretramento delle costruzioni si trova a m.5,00 dai confini della proprietà del sedime.

Art.28 – Limite di arretramento delle costruzioni dalle strade

Il Piano delle Regole individua limiti di arretramento dalle strade entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra, salvo la formazione di recinzioni.

Ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le aree incluse entro questo limite hanno l'indice di edificabilità attribuito all'ambito in cui sono comprese; le quantità risultanti devono essere realizzate solo sulle aree immediatamente adiacenti appartenenti allo stesso lotto oltre il limite di arretramento.

Gli edifici esistenti su tali aree possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

TITOLO SESTO
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO
DESTINAZIONI D'USO DEGLI AMBITI

Art.29 - Ambiti di suddivisione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti, distinti in relazione alla destinazione d'uso, considerando la localizzazione, la situazione di fatto, la modalità di attuazione:

1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Destinazioni d'uso residenziale:
 - Nucleo di antica formazione (NS)
 - Ambiti di completamento (B1)
 - Ambiti di completamento (B2)
 - Ambiti di completamento (B3)
 - Ambiti residenziali con verde privato (B4)
 - Ambiti di completamento soggetti a convenzionamento (PCC)
 - Ambiti con Piano attuativo in corso (PA)
 - Ambiti di recupero residenziale (ARR)
 - Ambiti di completamento previsti dal Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo (AC)

- Destinazioni d'uso produttive:

- Ambiti di completamento produttivo (P)
- Ambiti derivanti da Sportello Unico per le attività produttive (PA/SU)
- Ambiti di recupero produttivo (ARP)

- Destinazioni d'uso terziario e commerciali

- Ambiti del terziario esistenti (TC)
- Ambiti di recupero del terziario (ART)

2 - SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione residenziale (ATR)

3 - SISTEMA DELLA NATURALITA'

- Destinazioni d'uso agricolo

- Ambito destinato all'agricola produttiva (E1)
- Ambito attrezzato per l'esercizio convenzionato di attività agrituristiche e di sport equestri con Piano attuativo in corso (E8)
- Zone del PTC del Parco dei Colli di Bergamo (LR.n.8/1991)
 - Ambito di verde periurbano (E2) (zona IC)
 - Ambito a riserva naturale parziale (E3) (zona B1)
 - Ambito di riqualificazione ambientale (E4) (zona B3)
 - Ambito a parco agricolo forestale (E5) (zona C1)
 - Ambito a verde ambientale (E6) (articoli 3 e 4 del Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli)
 - Ambito a verde di acquisizione pubblica (E7)

- Aree di salvaguardia

- Rispetto stradale e adeguamento stradale
- Rispetto della linea ferroviaria per il tram veloce
- Rispetto cimiteriale
- Rispetto dei corsi d'acqua
- Reticolo Idrico Minore
- Rispetto delle sorgenti e dei pozzi a scopo idropotabile
- Ambiti di mitigazione degli impatti

4 - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

- Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico (F1)
- Aree a verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport (F2)
- Aree per l'istruzione pubblica (F3)
- Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune (F4)
- Aree per attrezzature private di interesse pubblico (F5)
- Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi (F5)
- Area per attrezzature tecnologiche di interesse comune (F6)
- Aree destinate a nuove strade
- Area della variante alla strada 470 e relativa fascia di rispetto

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE

Art.30 - Destinazioni d'uso negli ambiti residenziali

Gli ambiti residenziali (nuclei di antica formazione, ambiti di completamento B, ambiti ATR, PCC, ARR,AC)

sono destinati alle abitazioni ed alle funzioni secondarie ad esse complementari.

E' ammessa nella misura massima del 50% della Slp realizzabile o esistente, riferita a singoli edifici o alla singola unità minima d'intervento (UMI) in un nucleo storico, la realizzazione o destinazione di spazi aventi le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- esercizi commerciali di vicinato come definiti ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005 e successive, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi;
- ristoranti e bar, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terra e al piano inferiore;
- botteghe artigianali di servizio alle famiglie che non producano disturbo, limitatamente al piano terra ed al piano inferiore, fatte salve le eventuali prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica;
- eventuali altre destinazioni e relative quantità e collocazioni, specificate caso per caso nelle schede degli edifici all'interno dei nuclei di antica formazione;
- eventuali altre destinazioni e relative quantità e collocazioni, specificate dal Piano delle Regole per ambiti soggetti a Piano attuativo;

Non vi è limite per le destinazioni d'uso secondarie quali studi professionali, uffici pubblici e privati e sedi di associazioni, ecc. che siano compatibili con quella principale.

Nell'ambito perimetrato come "Area Commerciale del Centro" di cui all'art.51 sono ammessi esercizi commerciali di media struttura la cui superficie di vendita non superi mq.250 ciascuno, per un totale di mq.700 comprensivi di circa mq.160 esistenti nell'esercizio commerciale ReMida la cui quantità deve essere confermata secondo regolamento; detti esercizi non potranno avere una superficie commerciale (esclusi laboratori e magazzini) superiore a mq.500 ciascuno.

L'ambito definito "Area Commerciale del Centro" a cui si riferisce il presente articolo si identifica e coincide con l'ambito definito "Centro", perimetrato sulle tavole C3.S1 e C3.3 del Piano delle Regole, di cui all'art.42 delle presenti norme.

Per le medie strutture di vendita esistenti in ambiti residenziali, si fa riferimento alle norme transitorie del Regolamento del Commercio allegato al Piano delle Regole; le stesse devono disporre di parcheggi ai sensi del precedente art.12.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione da non residenziale a residenziale.

Nel caso di realizzazione di volumetrie aventi le destinazioni d'uso sopra elencate, sia a mezzo di nuove costruzioni sia di mutamenti o ampliamenti degli edifici esistenti, in aggiunta alle quantità prescritte da leggi vigenti dovranno essere realizzati, o comunque resi disponibili, parcheggi di pertinenza nella misura di mq.0,50 per ogni mq. di Slp.; dette superfici dovranno essere preferibilmente interrato, fatta salva l'oggettiva impossibilità di interrato da dimostrare in sede di progetto.

Nei nuclei di antica formazione e nelle aree residenziali contermini detti parcheggi dovranno essere realizzati solo nell'impossibilità di dimostrare l'esistenza di parcheggi pubblici o privati siti nelle vicinanze e sufficienti a servire la nuova destinazione senza sottrazione di posti auto per i residenti; in caso di mancata realizzazione di parcheggi, essi saranno monetizzati a carico del privato nella misura sopra indicata.

Le autorimesse interrate previste dalla L.n.122/89 potranno essere costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, fatte salve eventuali prescrizioni del Comune; se costruite anche parzialmente dentro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indenizzabilità.

Le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze fra costruzioni stabilite dal DM.n.1444/1968 e tenendo conto che le autorimesse aventi altezza inferiore a m.2,50 misurata all'estradosso della soletta di copertura non costituiscono costruzione ai fini del rispetto delle distanze dal confine e dagli edifici e che è ammesso il convenzionamento in atto registrato e trascritto tra confinanti per la costruzione di autorimesse in aderenza dei confini.

I locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del PRG previgente al PGT, non costituiscono costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra edifici. In tale caso il Comune potrà subordinare la costruzione di nuove autorimesse ad un intervento di riordino ambientale del fondo; tale intervento dovrà prevedere la ricostruzione con l'accorpamento ad esse di altri manufatti autorizzati esistenti sullo stesso fondo, che siano in contrasto con l'ambiente o che abbiano aspetto precario o fatiscente e che comunque, a giudizio della Commissione per il paesaggio, costituiscano fattore di disordine; tali manufatti dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento autorizzato.

Nelle ambiti residenziali B del tessuto urbano consolidato, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sprovvisti di autorimesse o in caso di soprizzo ai sensi dell'art.36 delle presenti norme o con il recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della LR.n.12/2005 e quando queste, a giudizio della Commissione per il paesaggio, non possono tecnicamente essere realizzate né all'interno dell'edificio né interrate, potrà essere autorizzata anche in supero del rapporto massimo di copertura e degli indici

volumetrici prescritti, la costruzione di un autorimessa per ogni unità immobiliare avente i seguenti requisiti:

- abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2,50;
- non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- il loro volume non sia superiore a mc.60 per ogni unità immobiliare.

Per l'applicazione del precedente comma, nel caso di fondi interclusi ai quali non è possibile accedere con automezzi, sono considerati autorimesse anche i locali accessori adibiti a deposito di motoveicoli o biciclette, con limitazione del volume a mc.30.

Le autorimesse esistenti al primo piano fuori terra di un edificio non può ammettere il cambio di destinazione in residenziale o in altra ammessa se non in caso di costruzione contestuale di autorimessa interrata.

Si intendono interrate le autorimesse il cui estradosso di copertura, senza considerare lo strato di terra prescritto, rimanga al di sotto del piano naturale di campagna o fuoriesca fino ad un massimo di m.0,30

Il solaio di copertura delle autorimesse interrate dovrà essere coperto da uno strato di terra di coltivo per la formazione di tappeto erboso e la piantumazione con arbusti, ad esclusione della superficie necessaria alla formazione di percorsi, di spazi di sosta e di aerazione.

Per tutti gli ambiti a destinazione residenziale sono fissati indici massimi di edificabilità espressi in indice di densità fondiaria (If) o in volume (V) definito e in altezza massima (H)).

Negli ambiti residenziali soggetti a Piani attuativi (ATR, ARR, AC) o soggetti a convenzionamento (PCC), individuati o meno dal Piano delle Regole, la concreta utilizzazione a scopo edificatorio dell'ambito è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal PGT indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre che all'eventuale cessione di altre aree anche esterne all'ambito ed alla realizzazione di opere pubbliche.

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio della licenza d'uso.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge.

Art.31 - Specificazioni sulle destinazioni d'uso nei nuclei di antica formazione

Nei nuclei di antica formazione ogni cambio di destinazione d'uso, anche non comportante interventi edilizi, deve essere assentito dal Comune.

La destinazione residenziale principale ammette sia la residenza permanente, sia quella temporanea, sia la residenza individuale, sia quella in comunità, sia quella ricettiva esistente.

Nei nuclei di antica formazione le superfici possono essere destinate alle attività secondarie elencate nell'articolo precedente, nello stesso limite massimo, anche a seguito di cambio di destinazione; le nuove destinazioni non dovranno comunque coinvolgere spazi scoperti con depositi, discariche, spazi di lavoro o di vendita.

I magazzini e i depositi devono essere pertinenti ad attività già insediate alla data di adozione del PGT.

Tali insediamenti nei nuclei di antica formazione sono comunque soggetti a valutazione dell'impatto urbanistico, che dovrà verificare se sia adeguata la dotazione di parcheggio, riservare particolare attenzione agli accessi allo stesso, e valutare la compatibilità del traffico veicolare indotto con le infrastrutture di viabilità esistenti; a tal fine sono sospesi gli effetti della comunicazione d'inizio attività per l'apertura, la concentrazione, l'ampliamento ed il trasferimento degli esercizi di vicinato e deve essere richiesta l'autorizzazione comunale.

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede di progetto per ogni unità minima d'intervento si intendono indicative e non prescrittive nell'ambito degli interventi edilizi consentiti sull'edificio.

Per i nuclei di antica formazione compresi nel Parco dei Colli, prevale la normativa del Piano di settore dei nuclei abitati per le porzioni che vi siano comprese.

Art.32 - Costruzioni accessorie in ambiti residenziali

Negli ambiti residenziali B in aree utilizzate a giardino è ammessa, senza computo di volume e superficie coperta, la costruzione di elementi di arredo come chioschi, piccole serre da giardino, pergolati, ecc. intesi come costruzioni accessorie o costituenti pertinenze di edifici esistenti.

La loro costruzione è ammessa quando abbiano i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
- distino almeno m.3,00 dai confini o siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti a confine, fermo restando il rispetto del D.M.n.1444/68;
- abbiano altezza media esterna massima di m.2,50 e occupino una superficie non superiore a mq.9,00;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone a verde privato, le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq.30,00.

Non è ammesso, in ambito residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non provvisoria perché dovuta alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.

Negli ambiti residenziali non è neppure ammessa la costruzione di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti come pollai, conigliere, ecc.

Art.33 - Nuclei di antica formazione (NS)

Il Piano delle Regole individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico o ambientale localizzati all'interno ed all'esterno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, denominandoli con la sigla NS.

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.27 della LR.n.12/2005, in base ai tipi d'intervento definiti dall'art.34, dalle tavole C4.NS1 e C4.NS2 e dalle schede delle unità minime d'intervento (elaborati C4.SC1 e C4.SC2) ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica consentiti solo in ambiti di recupero ARR individuati dal Piano delle Regole o successivamente individuati, soggetti all'approvazione di un Piano attuativo di Recupero. redatto ai sensi della L.n.457/1978.

Nell'ambito di detti Piani attuativi sono ammesse deroghe per altezze minime, superfici minime e rapporti aeroilluminanti (RAI) degli spazi interni nei limiti del Regolamento locale d'Igiene Tipo (RLIT).

I Piani attuativi sopraccitati, estesi all'intero ambito ARR devono avere gli stessi contenuti definiti all'articolo successivo.

Art.34 - Interventi nei nuclei di antica formazione

Il perimetro di nucleo di antica formazione NS comprende i nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico o ambientale di Villa Centro (NS1) e di Ghiaie (NS2) e dei nuclei di antica formazione compresi nel Parco dei Colli, tutti di seguito elencati; al suo interno, ogni intervento, definito ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, viene regolato per mezzo di norme tecniche d'attuazione, planimetrie (tavole C4.NS1 e C4.NS2) e schede delle unità minime d'intervento (elaborati C4.SC1 e C4.SC2).

Elenco dei nuclei di antica formazione individuati:

- all'esterno del Parco dei Colli:

NS1 "Villa Centro"

NS2 "Ghiaie"

- all'interno del Parco dei Colli:

NS3 "Bruntino"

NS4 "Foresto Primo"

NS5 "Foresto Secondo"

NS6 "Villa Centro (porzione est)"

NS7 "Brughiera"

NS8 "Coriola"

NS9 "Ventolosa"

NS10 "San Mauro"

NS11 "Cà dell'Orto"

In caso di discordanza tra le norme tecniche, le planimetrie e le schede, si fa riferimento prima a queste, poi alle norme e infine alle planimetrie.

In particolare, nelle planimetrie suddette il Piano delle Regole definisce, in relazione al "grado d'intervento" determinato in base alla qualità complessiva dell'edificio, delle facciate, degli spazi scoperti di pertinenza, i tipi d'intervento sugli edifici esistenti, sulle facciate degli edifici esistenti; sugli spazi scoperti di pertinenza e i perimetri degli ARR entro i quali gli interventi edilizi devono attuarsi a seguito dell'approvazione di un piano attuativo di recupero ai sensi della L.n.457/1978.

34.1. Tipi d'intervento sugli edifici

I tipi d'intervento sugli edifici riguardano la conservazione o la trasformazione per adeguamento ambientale fino alla demolizione di edifici in contrasto con eventuale ricostruzione in luoghi prestabiliti o da stabilire con piano attuativo di recupero.

Per gli edifici destinati ad interventi di conservazione (gradi 1, 2 e 3), il progetto deve basarsi su un rilievo approfondito dell'edificio stesso e su eventuali sondaggi diretti; tali sondaggi possono determinare la modifica del grado d'intervento, dietro richiesta in tal senso al Comune e dietro parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Se non esplicitamente escluso, su tutti gli immobili possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché vengano utilizzati modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

Tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria, prevedono sempre la demolizione di superfetazioni cioè di manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria che siano privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Il Piano delle Regole definisce "unità minima d'intervento" (UMI) l'ambito minimo entro il quale si attua un intervento derivante da un progetto unitario obbligatoriamente esteso all'intera unità.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso l'adeguamento dei servizi igienici e la loro formazione, se mancanti, possono non tenere conto delle UMI come definite.

34.2. Gradi d'intervento sugli edifici

Nei nuclei di antica formazione NS i tipi d'intervento sull'edificio, sulle facciate e sugli spazi scoperti di pertinenza in relazione ai gradi d'intervento attribuiti ad ogni UMI viene guidato da prescrizioni individuate per ogni UMI dalle planimetrie e dalle schede, il cui valore è prescrittivo per quanto riguarda i tipi d'intervento e le prescrizioni specifiche, e indicativo per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie.

Le prescrizioni specifiche, riportate sulle schede, indipendenti dal grado d'intervento e non necessariamente presenti per ogni operazione, sono direttive di carattere particolare.

In relazione ai gradi d'intervento specificamente attribuiti ad ogni UMI, il tipo d'intervento edilizio ammesso su ciascun edificio, per interventi realizzabili dietro permesso di costruire, fatto salvo il contenuto dei progetti unitari di ristrutturazione urbanistica, sono riassuntivamente i seguenti:

A - Interventi di conservazione

grado 1 Restauro

grado 2 Risanamento conservativo

grado 3 Ristrutturazione edilizia interna

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

grado 4 Ristrutturazione edilizia esterna/interna

grado 5 Ristrutturazione urbanistica (edifici ed ambiti compresi negli ambiti AR)

grado 6 Demolizione

Gli interventi di conservazione si applicano agli edifici che siano di pregio architettonico o comunque storico o elementi essenziali del tessuto urbano-storico.

Nell'ambito di tali interventi, quelli di grado 2 e 3 ricomprendono quelli di grado inferiore.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1, 2 e 3 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

A - Interventi di conservazione

grado 1 - restauro

Il grado 1 è determinato per gli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Villa d'Almé; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, dell'insieme e dei particolari, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "restauro" gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Più precisamente il restauro consiste in:

- recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, determinata dalle sue componenti tipologiche, architettoniche, artistiche e culturali.

Tali obiettivi sono da perseguire mediante la salvaguardia, il recupero o la conservazione della tipologia edilizia, nella sua più evoluta caratterizzazione distributiva, e strutturale e degli elementi decorativi e costruttivi.

La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi dell'edificio originario ma anche a tutti gli elementi successivi che ne costituiscano organica evoluzione;

- risanamento igienico, consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico per eventuali nuove funzioni da insediare, previa verifica della loro compatibilità, sempre nel rispetto dei criteri citati al punto precedente.

- eliminazione degli elementi, aggiunti all'edificio originario, incongrui rispetto al processo di evoluzione della costruzione ed esteticamente estranei al contesto;

- recupero e conservazione di singoli elementi o spazi significativi in sé stessi o parte di ambienti e complessi meritevoli di tutela.

Ogni progetto di restauro deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le eventuali opere edilizie aggiunte che devono essere sempre identificabili.

Nei casi di interventi di restauro di edifici, il Comune, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine della migliore conservazione dell'edificio inteso come bene culturale.

grado 2 - risanamento conservativo

Il grado 2 è determinato per gli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Villa d'Almé, sia perché parte essenziale del tessuto urbano-storico di Villa d'Almé sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale cioè complessiva dell'insieme.

Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "risanamento conservativo" gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Più precisamente il risanamento conservativo consiste in:

- recupero e conservazione degli elementi che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale e ambientale e, in particolare, la valorizzazione dell'involucro esterno;
- risanamento igienico e adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo degli edifici, anche allo scopo di adeguare l'organismo edilizio ad eventuali nuove funzioni da insediare.

A tal fine sono consentiti interventi sull'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, nel rispetto dell'assetto tipologico complessivo e delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, finestre, porticati e loggiati, scale ecc.), anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie di secondaria importanza, con la dotazione dei servizi necessari e con la formazione di eventuali nuove scale.

Gli interventi di cui sopra non devono comportare alterazioni della volumetria preesistente.

- eliminazione degli elementi aggiunti all'edificio originario, che si possano considerare incongrui rispetto al processo di evoluzione della costruzione ed esteticamente estranei al contesto;
- recupero e conservazione di singoli elementi o spazi significativi in sé stessi o parte di ambienti e complessi meritevoli di tutela.

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Ogni progetto di risanamento conservativo deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

Nei casi di interventi di risanamento conservativo di edifici, il Comune, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine della migliore conservazione dell'edificio inteso come bene culturale.

grado 3 - ristrutturazione interna

L'intervento di grado 3 riguarda gli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno, con i criteri dettati al paragrafo "Tipi d'intervento sulle facciate".

L'intervento di ristrutturazione interna ammette le seguenti operazioni:

- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- variazioni della quota altimetrica dei solai, compreso l'abbassamento della quota di pavimento al piano terra fino al raggiungimento delle altezze minime di agibilità senza che ciò comporti aumento volumetrico;
- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;

Le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati.

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Sugli edifici con grado d'intervento seguente (grado 4, 5 e 6), la trasformazione per il loro adeguamento ambientale è obbligatoria.

Per gli stessi edifici è ammesso l'abbassamento della quota di pavimento al piano terra fino al raggiungimento delle altezze minime di agibilità senza che ciò comporti aumento volumetrico.

grado 4 - ristrutturazione edilizia esterna/interna

Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi ammesse la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, le trasformazioni tipologiche o totali dell'organismo, le modifiche dell'involucro con eventuale riutilizzo di volumetrie demolite.

Per gli edifici con grado 4 è ammessa, oltre alla ristrutturazione, anche la demolizione totale con ricostruzione nella stessa sagoma planimetrica e la demolizione con ricostruzione fedele delle facciate aventi

grado 3a (fatte salve le modificazioni ammesse dalle presenti norme per il grado stesso) e senza modificazione del volume, purché l'altezza massima non superi m.9,00 tranne nei casi di edifici esistenti aventi altezza superiore.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono tuttavia comportare alterazioni pregiudizievoli dell'ambiente circostante, con particolare riguardo agli allineamenti e ai profili prospicienti gli spazi pubblici o comunque da questi visibili.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, negli edifici esistenti aventi tipo d'intervento di grado 4 è consentito sopralzare la copertura allo scopo di ottenere sottotetti aventi l'altezza minima richiesta per il loro uso abitativo, comunque per non più di m.1,00, purché il tipo d'intervento sulle facciate sia di grado 3b e purché l'altezza dell'edificio così ottenuta non superi i m.9,50; detto intervento di soprizzo non può essere sommato né contestualmente né successivamente ad un intervento che preveda il recupero con incremento volumetrico di edifici di grado 6.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti.

In occasione di un intervento di ristrutturazione edilizia, devono essere coinvolti nel progetto e nel successivo intervento anche gli edifici soggetti a demolizione (grado 6) esistenti sull'area di pertinenza dell'edificio come definita all'art.15.

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, in edifici aventi grado 4 potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili con illuminazione zenitale di superficie non superiore al 30% dei R.A.I. richiesti.

grado 5 - ristrutturazione urbanistica

Le UMI alle quali il Piano delle Regole attribuisce il grado 5 (v. schede – elaborati C4SC1 e C4SC2) sono sempre comprese negli ambiti AR interni ai nuclei di antica formazione.

Ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, sono definiti di "ristrutturazione urbanistica" gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.

Tale intervento è rivolto alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo di antica formazione oppure è riferito a contesti privi di valore storico ambientale comprendenti edifici anch'essi privi di valore storico o ambientale.

Il grado 5 si riferisce dunque all'attuazione di un'operazione urbanistica consistente in un Piano attuativo di recupero come descritto al precedente paragrafo "Operazioni urbanistiche per gli ambiti ARR interni ai nuclei di antica formazione"

Il progetto di ristrutturazione urbanistica (piano attuativo di recupero) è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- estratti degli strumenti urbanistici vigenti e schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- estratti catastali con individuazione delle singole proprietà;
- rilievo quotato dell'area almeno in scala 1:500 con profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del progetto;
- rilievo degli edifici almeno in scala 1:200;
- progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, oltre che gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Il progetto architettonico dovrà comprendere:

- le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- la relazione illustrativa contenente:

la definizione dei tipi d'intervento;

le destinazioni d'uso compatibili con le strutture originarie o prevalenti;

le qualità e tecniche d'impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica deve comunque indicare:

- gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;
- le dimensioni e le altezze delle costruzioni e le destinazioni d'uso previste;
- le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei parcheggi privati;
- documentazione fotografica a colori degli edifici, dell'area e dell'ambiente circostante.

E' in facoltà del Comune, qualora ne ravvisi la necessità per una migliore valutazione del progetto, richiedere una più ampia documentazione.

La domanda volta ad ottenere l'approvazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree, dei fabbricati o di porzioni di essi, compresi nell'ambito del progetto stesso.

Ad integrazione degli elaborati suddetti, i progetti devono essere corredati da copia autentica degli eventuali

atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori oltre che copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondi altrui, dei quali sia prevista l'utilizzazione.

Prima dell'approvazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica previsto o non previsto dal Piano delle Regole, sugli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria salvo per gli edifici da demolire, per i quali, se autorizzati o condonati, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

grado 6 - demolizione

Tale intervento si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; in attesa della demolizione e della loro ricostruzione vi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e solo nel caso che si tratti di volumetrie autorizzate o condonate o comunque giuridicamente esistenti.

Qualora detti edifici siano di pertinenza di edifici esistenti nell'ambito dello stesso nucleo di antica formazione il cui grado d'intervento sia di tipo B (trasformazione), la loro demolizione comporterà la ricostruzione di pari volume in ampliamento degli stessi, anche in soprizzo purché l'altezza massima definitiva non superi m.9,50.

In alternativa, qualora tale ampliamento non sia possibile per comprovati motivi tecnici o perché non esiste alcun edificio preesistente di cui l'edificio in oggetto sia pertinenza o perché l'edificio preesistente ha un grado d'intervento di tipo A (conservazione), per gli edifici di grado 6 sono ammessi gli interventi prescritti per il grado 4 (ristrutturazione edilizia esterna/interna) nell'obiettivo della loro contestualizzazione ambientale, ammettendo anche il loro spostamento e/o accorpamento per una migliore localizzazione.

Il volume demolito potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici solo nell'ambito di un Piano attuativo di recupero ai sensi dell'art.27 della LR.n.12/2005, con la limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente aumentata fino al 15% e con altezza mai superiore a m.9,00:.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione, se non riutilizzate per la ricostruzione, devono essere sistemate adeguatamente.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del preesistente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari o degli aventi titolo alla concessione edilizia contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa UMI o dell'area di pertinenza; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere eseguiti direttamente dal Comune previa acquisizione dell'immobile.

L'intervento di grado 6 è ammesso su eventuali edifici in contrasto ambientale, fatiscenti e dall'aspetto precario non individuati in azzonamento che, risultino esistenti per vetustà o in quanto autorizzati o condonati.

34.3 - Gradi d'intervento sulle facciate

I tipi d'intervento edilizio ammessi sulle facciate degli edifici classificati dal Piano delle Regole e individuati sulle tavole C3.N e C3.S sono di seguito indicati in relazione ai gradi d'intervento specificamente attribuiti:

A - Interventi di conservazione

grado 1 - restauro

grado 2 - restauro con eliminazione degli elementi in contrasto e/o superfetazioni

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

grado 3a - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione parziale

grado 3b - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione totale

Dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento su una facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado d'intervento previsto per l'edificio, specificando che per gli edifici di grado 3 il grado d'intervento sulle facciate è il grado 3a e che per gli edifici di grado 6 privi di grado d'intervento sulle facciate, questo, in caso di ristrutturazione edilizia, è il grado 3b.

Per quanto riguarda i gradi d'intervento indicati sulle facciate in aderenza di edifici posti in cortina, il grado d'intervento si riferisce alle eventuali porzioni di facciata in vista cioè sporgenti in altezza e/o larghezza.

A - Interventi di conservazione

grado 1 - restauro

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storico-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che non hanno sostanzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la riconferma documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il loro eventuale parziale recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

grado 2 - restauro con eliminazione degli elementi in contrasto e/o superfetazioni

Si applica alle facciate di edifici di interesse storico-architettonico, che abbiano subito trasformazioni evidenti che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il loro recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

Qualora un edificio per il quale sia ammesso l'intervento di ristrutturazione interna (grado 3) abbia facciate di grado 2, per queste viene ammessa, previo parere della commissione per il paesaggio, la parziale demolizione purché la ricostruzione avvenga nella forma originaria con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

grado 3a - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione parziale

Si applica alle facciate di edifici di interesse storico-architettonico, che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata o mediante la loro modifica e/o aggiunta nel rispetto della composizione unitaria.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

grado 3b - rifacimento con ripristino e/o valorizzazione totale

Si applica alle facciate prive di valore storico o ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali, in occasione di un intervento edilizio è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

34.4 - Gradi d'intervento sugli spazi scoperti di pertinenza

A - Interventi di conservazione

grado 1 - restauro

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

grado 2 - riorganizzazione spaziale e funzionale

A - Interventi di conservazione

grado 1 - restauro

Si applica agli spazi scoperti di particolare rilevanza storico-ambientale, in genere parchi o giardini, interessati da trasformazioni marginali che non hanno sostanzialmente alterato l'aspetto originario; tali spazi scoperti possono anche essere interessati da trasformazioni più evidenti che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario il cui recupero può essere effettuato sulla base di deduzioni documentali dirette o analogiche.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un rilievo dettagliato esteso anche alle specie vegetali e da eventuale documentazione storico-filologica che consenta la riconferma documentale degli elementi compositivi ed il loro eventuale recupero con impiego di tecniche esecutive ed utilizzo di materiali o specie vegetali conformi agli originali.

B - Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

grado 2 - riorganizzazione spaziale e funzionale

Si applica agli spazi scoperti di valore ambientale o pertinenti a edifici aventi valore storico-ambientale che abbiano subito alterazioni evidenti in contrasto con l'ambiente, per i quali, in occasione di un intervento edilizio sull'area o sull'edificio stesso, è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare situazioni in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da un rilievo dettagliato esteso anche alle specie vegetali che consenta la redazione del progetto d'intervento non avulso dalla situazione ambientale.

Art.35 - Ambiti di recupero residenziale (ARR) interni ai nuclei di antica formazione

Nei nuclei di antica formazione il Piano delle Regole individua inoltre altri ambiti comprendenti più UMI, caratterizzati da un particolare degrado complessivo, entro cui gli interventi edilizi, pur essendo definiti per ogni singola UMI, devono discendere da un Piano attuativo cioè da un progetto complessivo di recupero e ristrutturazione urbanistica che potrà:

- per le UMI che si intendono conservare, modificare i gradi d'intervento fissati, salvo che per gli edifici a cui il Piano delle Regole attribuisca il grado 1 e 2, dei quali il piano attuativo deve prevedere la conservazione e, in relazione alla reale situazione immobiliare, suddividere o raggruppare le UMI individuate dal Piano delle Regole;
- in relazione alla reale situazione immobiliare, modificare il perimetro di ARR individuato dal Piano delle Regole;
- prevedere una volumetria complessiva aumentata a titolo d'incentivazione del 15% rispetto a quella esistente.

Oltre alla conservazione degli edifici di grado 1 e 2, il Piano attuativo dovrà mantenere gli allineamenti originari di facciata lungo le strade al fine di non stravolgere l'impianto urbanistico storico e dovrà salvaguardare tutti gli elementi architettonici di interesse storico individuati in fase di rilievo ed anche successivamente, in fase di demolizione e costruzione; gli edifici previsti dal Piano attuativo, nuovi o in ampliamento/sopralzo, non potranno superare l'altezza di m.9,50.

Il Piano delle Regole ammette la suddivisione del Piano attuativo in due Piani purché la superficie minima

interessata da ogni Piano non sia inferiore al 30% dell'intera superficie perimetrata dal Piano delle Regole. Analogamente il Piano delle Regole ammette la redazione di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica relativi ad ambiti non individuati ma definiti dagli operatori, dietro parere favorevole della commissione per il paesaggio, purché tali ambiti comprendano più UMI e riguardino ambiti complessivamente degradati.

I suddetti Piani attuativi saranno soggetti alle obbligazioni ordinariamente richieste per tutti i Piani attuativi e cioè alla cessione di aree standard o alla loro monetizzazione e alla realizzazione di opere o attrezzature pubbliche o di uso pubblico o la costituzione di servitù, vincoli od obblighi a favore del Comune, fatte salve altre particolari condizioni dettate dalla convenzione obbligatoria. Anche detti ambiti potranno fruire dell'aumento volumetrico del 15% a titolo d'incentivazione.

La soglia minima volumetrica di cui disporre per l'approvazione del Piano attuativo e per la sua successiva attuazione, sarà il 90% di quella complessiva ammessa.

Quando per l'indice V viene indicato "mc. esistenti" si intende la quantità di volumetria residenziale esistente più l'eventuale quantità di volume fuori terra con altro uso (per esempio: produttivo o commerciale) equiparata a quella residenziale secondo il rapporto mq.1,00 di SIp = mc.3,00 di volume; dette quantità devono essere dimostrate per mezzo di un rilievo degli immobili compresi nel perimetro del Piano attuativo.

In alternativa al Piano attuativo, all'interno degli ambiti ARR compresi nei nuclei di antica formazione sono sempre possibili gli interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole per ogni UMI, fruendo solamente dell'eventuale sconto sugli oneri di urbanizzazione o altri "bonus" che il Comune stabilirà, a titolo d'incentivazione, con apposito provvedimento; per singoli interventi su edifici di grado 6 è fatta salva la relativa normativa riportata al precedente art.34.

Gli ambiti di recupero nei nuclei di antica formazione sono (N.B. il volume esistente indicato è stimato in linea di massima):

ARR2 "Villa centro - via Mazzini 1"

Superficie dell'ambito	mq. 300 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 1.500 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR3A "Villa centro – via Borghetto"

Superficie dell'ambito	mq. 1.400 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 3.600 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR3B "Villa centro – via Prada"

Superficie dell'ambito	mq. 1.550 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 9.200 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR4 "Villa centro - via Mazzini 2"

Superficie dell'ambito	mq. 2.400 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 7.700 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR5 "Villa centro – via Mazzini 3"

Superficie dell'ambito	mq. 890 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 830 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR6 "San Mauro"

Superficie	mq. 900 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 4.400 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR7 "Bruntino 1"

Superficie dell'ambito	mq. 650 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 2.100 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

ARR8 "Bruntino 2"

Superficie dell'ambito	mq. 1.450 circa
Volume esistente (stima di massima)	mc. 5.000 circa
Volume ammissibile	mc. esistenti più il 15%

Art.36 - Ambiti residenziali (B1, B2, B3)

Per gli edifici esistenti in ambiti B1, B2, B3, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione sui fondi liberi.

Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti gli indici edilizi sono i seguenti:

ambito B1

Indice di densità fondiaria (If)	1,20 mc/mq
H massima	m. 7,50
Rapporto di copertura (Rc)	30%
ambito B2	
Indice di densità fondiaria (If)	1,50 mc/mq
H massima	m. 7,50
Rapporto di copertura (Rc)	30%
ambito B3	
Indice di densità fondiaria (If)	2,00 mc/mq
H massima	m. 9,50
Rapporto di copertura (Rc)	40%

Negli ambiti compresi in fascia B del PAI sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro.

Per gli edifici esistenti, al solo scopo di rendere abitabile il sottotetto, nei limiti di altezza massima degli edifici stabilito dal Piano delle Regole, senza alcuna verifica dei volumi, è ammesso il soprizzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità e comunque non oltre i m.1,50; per gli stessi edifici e alle medesime condizioni è altresì ammesso il ribasso della quota di pavimento del piano terra fino al raggiungimento della minima altezza interna abitabile; dalle possibilità date dal precedente comma sono esclusi gli edifici esistenti che, in virtù del previgente PRG, ne abbiano già fruito.

Per gli edifici in ambito B che avessero già raggiunto i limiti volumetrici fissati dall'Indice di densità fondiaria If, è ammesso l'ampliamento, nel rispetto di tutti gli altri indici fissati, il cui volume derivi dall'acquisizione di volumetria (computata con l'indice If dell'ambito) per compensazione di cessioni d'area per servizi al comune di Villa d'Almé; dette aree sono individuate con apposito asterisco nel Piano dei Servizi (tav.B2) e nella planimetria del Piano delle Regole (tav.C3N).

In caso di allineamenti precostituiti, riconosciuti tali dal Responsabile di Settore sentita la Commissione per il paesaggio, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e i soprizzi degli edifici esistenti potranno essere realizzati anche in deroga alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici esistenti prescritte dal Piano delle Regole, fermo restando il rispetto delle distanze di legge.

Per gli ambiti che siano stati oggetto di Piano per l'Edilizia Economica Popolare viene confermata la volumetria esistente realizzata in virtù del Piano stesso, escludendo pertanto gli interventi di ampliamento anche in presenza di indici determinanti maggiore volumetria.

Art.37 - Ambiti residenziali con verde privato (B4)

I giardini e le aree individuate come ambiti a verde privato, esistente o di nuova formazione, sono soggetti all'obbligo di massima tutela del patrimonio arboreo e vegetazionale, al cui pieno rispetto sono subordinati gli interventi ammessi.

In tali ambiti, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto dei loro caratteri ambientali e architettonici, e quelli di nuova costruzione entro i seguenti limiti massimi, applicati all'intera area indipendentemente dal suo frazionamento catastale:

Indice di densità fondiaria (If)	0.5 mc/mq
H massima	m. 7,50
Rapporto di copertura (Rc)	10%

E' sempre ammesso il cambio di destinazione in residenziale, escluse le costruzioni accessorie a carattere provvisorio.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 10% del volume esistente, salvo il fatto che detto ampliamento sia già stato utilizzato del tutto o in parte in virtù del previgente PRG.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento sono ammessi solo sulle aree esterne al perimetro del Parco Regionale dei Colli, o interne ma comprese in zona IC.

Art.38 - Ambiti definiti dal Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli (AC) – generalità e specifiche

Il Piano delle Regole individua gli ambiti definiti dal Piano di Settore dei Nuclei Abitati come:

- zone di completamento;
- zone di contenimento allo stato di fatto;
- zone di riqualificazione ambientale.

Per dette zone valgono le prescrizioni dettate dalle norme tecniche del Piano di settore rispettivamente agli articoli 6, 5 e 7 e i criteri dettati dalle schede specifiche di ogni nucleo abitato individuato (Valli, Foresto Primo, Foresto Secondo, Coriola, Viera-San Mauto-Bruntino Alto, Gaione-Violo-Pichi).

In particolare le zone di completamento vengono individuate dal Piano delle Regole con la sigla AC; per esse valgono gli indici e la normativa dettati dal Piano di settore, fatte salve le eventuali specifiche sotto

indicate per i singoli ambiti AC; tuttavia, recependo le previsioni del Parco dei Colli relative all'ampliamento dei nuclei abitati e alle costruzioni ammesse dal Piano di settore agricolo, il Comune si riserva di consentire l'edificazione subordinandola, nei casi ove applicabile, al permesso di costruire convenzionato che regoli la cessione e il reperimento delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione.

Gli indici edificatori previsti dal Piano dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo per detti ambiti sono:

Indice di densità fondiaria (If) 1,00 mc/mq

H massima m. 6,50

Gli ambiti AC, individuati dal Piano delle Regole, sono i seguenti:

- **AC1 "Vieretta"**

superficie mq. 3.719 circa

Nell'ambito di completamento AC1 gli interventi edilizi comprendenti tutte le operazioni dell'art.27 della L.R.n.12/2005, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PCC) in cui prevedere la cessione, quale standard minimo, dell'area necessaria all'adeguamento della strada comunale esistente e, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle relative opere, con il tracciato individuato sulla tav.C3 del Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Per i lotti edificati nell'ambito, prima dell'adozione del PGT, a seguito dell'approvazione del Piano di Settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo, le obbligazioni suddette saranno applicate in caso di ristrutturazione o di ampliamento.

- **AC2 "Foresto Primo"**

superficie mq. 2.285 circa

L'edificabilità dell'ambito è soggetta alle condizioni stabilite dal Piano di Settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli di Bergamo – variante parziale 1/2008 alla scheda nucleo n.16 – consistenti, per la porzione ad est sulla quale è ammessa l'edificabilità per mc.900, nella cessione gratuita al Comune dell'immobile già oratorio di San Giacomo, catalogato come UMI n.2 del nucleo di antica formazione di Foresto Primo.

La fascia di rispetto a monte di via Foresto Primo deve essere sistemata a parcheggio pubblico e ceduta al Comune.

L'edificabilità dell'area è pertanto soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

- **AC3 "Bruntino"**

superficie mq. 4.386 circa

- **AC4 "Violo"**

superficie mq. 488 circa

- **AC5 "Viera"**

superficie mq. 446 circa

volume ammesso mc.750

- **AC6 "Valli"**

superficie mq. 445 circa

volume ammesso mc.600

Art.39 - Ambiti di recupero residenziale esterni ai nuclei di antica formazione (ARR) - generalità

Gli ambiti di recupero residenziale esterni ai nuclei di antica formazione sono soggetti alla redazione di un Piano attuativo di Recupero, in cui sono ammesse tutte le operazioni previste dall'art.27 della LR.n.12/2005, la cui convenzione preveda la cessione gratuita o la monetizzazione delle aree a standard, la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché l'eventuale cessione di altre aree anche esterne e alla realizzazione di opere pubbliche anche esterne, a titolo di contributo di perequazione sociale.

Detti ambiti di recupero residenziale sono:

ARR1 "via Alpini-Ripa"

ARR11 "piazza IV Novembre" (parzialmente interno al nucleo storico)

ARR12 "via Sigismondi – piazza IV Novembre"

ARR13 "Telecom"

ARR15 "Gnere 1"

ARR16 "Gnere 2"

ARR18 "Gnere 3"

Quando per l'indice V viene indicato "esistente" si intende la quantità di volumetria residenziale esistente più l'eventuale quantità di volume fuori terra con altro uso (per esempio: produttivo o commerciale) equiparata a quella residenziale secondo il rapporto mq.1,00 di Slp = mc.3,00 di volume; dette quantità devono essere dimostrate per mezzo di un rilievo degli immobili compresi nel perimetro del Piano attuativo.

La soglia minima volumetrica di cui disporre per l'approvazione del Piano attuativo e per la sua successiva attuazione, sarà il 90% di quella complessiva ammessa.

Le campiture interne ai perimetri degli ambiti di recupero ARR, indicate sulla planimetria di Piano delle Regole (tavole C3.N e C3.S) si riferiscono alla destinazione urbanistica di fatto e non condizionano le destinazioni del Piano attuativo obbligatorio.

In caso di riqualificazione di aree dismesse o critiche e cambi di destinazione d'uso è obbligatoria

l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area; all'accertata assenza di contaminazione ovvero all'esecuzione di eventuale bonifica sarà subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

Art.40 - Indirizzi e prescrizioni specifiche per gli ambiti di recupero residenziale esterni ai nuclei di antica formazione

Gli indici di edificabilità e le obbligazioni da convenzionare nei Piani attuativi elencati nell'articolo precedente, sono di seguito indicati per ciascuno degli ambiti di recupero:

- ARR1 "via Alpini-Ripa"

superficie mq. 2.490 circa

V esistente più mc. 600

H m. 7,50

Il Piano attuativo è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azzonamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

E' obbligatorio il recupero dell'edificio esistente per il quale si applica quanto previsto all'art.24 per gli edifici isolati di valore storico e ambientale. E' prescritta la demolizione dei corpi edilizi fatiscenti posti a sud la cui volumetria viene riutilizzata con l'aumento di mc.600.

- ARR11 "piazza IV Novembre"

superficie mq. 3.860 circa

V mc. 11.000

H m. 12,50 (4 piani f.t.)

L'intervento prevede una o più delle seguenti destinazioni : residenziale, terziario, commerciale, artigianale, socio-sanitarie e sanitarie pubbliche e/o private.

Il Piano attuativo è d'iniziativa pubblica e/o privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azzonamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

Nel sottosuolo della piazza potrà essere realizzato un parcheggio a uno o più piani ad uso privato e pubblico convenzionato.

- ARR12 "via Sigismondi – piazza IV Novembre"

superficie dell'ambito mq. 2.425 circa

volume ammissibile mc.9.500

H massima m. 12,50 (4 piani f.t.)

Il Piano delle Regole propone, a titolo indicativo e con riferimento al Piano d'area "Centro", la costruzione di un edificio di tipo residenziale posto longitudinalmente sull'area avente l'altezza massima di m.12,50 e con il piano terra destinato a funzioni terziarie e commerciali, limitando ai piani superiori (secondo, terzo e quarto f.t.) la destinazione residenziale almeno per il 50% della superficie lorda di pavimento dei piani stessi.

Lungo il lato est, in aderenza all'edificio, deve essere previsto un porticato aperto adibito a pubblico passaggio, necessario a connettere pedonalmente gli attestamenti dell'ambito sulle aree pubbliche esterne a nord, a sud-ovest, a sud-est e a est.

L'ambito potrà essere suddiviso in due Piani attuativi purchè il più piccolo non sia inferiore al 30% dell'intera area e purché gli edifici previsti in ciascun Piano siano in reciproca aderenza lungo il confine al fine di pervenire ad un edificio unitario e alla formazione del percorso pedonale pubblico, anche se realizzato in tempi diversi.

Oltre che la normale cessione o monetizzazione degli standard, tra cui parcheggi pubblici anche interrati, il Piano attuativo dovrà prevedere, in sede di convenzionamento:

- la servitù a pubblico passaggio di un percorso pedonale longitudinale che connetta la rotatoria su via Sigismondi/parcheggio di largo Risorgimento con via Dante e con via Roma, oltre che la sua manutenzione;
- la formazione e la manutenzione, con servitù all'uso pubblico, delle aree a verde previste a est, lateralmente al percorso pedonale suddetto;
- la formazione e la cessione gratuita di parcheggi pubblici, ricompresi negli standard;
- a titolo di contributo di perequazione sociale, interventi di miglioramento delle aree pubbliche esterne all'ambito di Piano attuativo, con riferimento alle indicazioni del Piano d'area "Centro".

Gli ambiti di recupero residenziale ARR13 (Telecom), ARR15 (Gnere nord), ARR16 (Gnere sud) e ARR18 (Gnere ovest) sono specificamente normati come di seguito descritto ma, trattandosi allo stato di fatto di aree produttive o per attrezzature tecnologiche esistenti, ammettono anche gli interventi previsti dal successivo art.49.

- ARR13 "Telecom"

superficie mq. 1.960 circa

V mc. 8.000 compreso tutto il p.t. anche se asservito al pubblico passaggio

H m. 12,00 (4 piani f.t.)

Il Piano attuativo è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a parcheggio pubblico da cedere

gratuitamente per mq.300 e da realizzare anche in interrato e delle altre aree a standard eventualmente individuate sull'azzonamento potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

Il piano terra del fabbricato o dei fabbricati previsti dal Piano attuativo deve essere aperto al pubblico passaggio complessivamente per il 60% della superficie coperta.

Il Piano attuativo dovrà prevedere, in sede di convenzionamento e quale contributo perequativo sociale, interventi di miglioramento delle aree pubbliche esterne all'ambito di Piano attuativo, con riferimento alle indicazioni del Piano d'area "Centro" di cui all'art.42.

In sede di progettazione del Piano attuativo è necessario verificare l'obbligo di bonifica del suolo in relazione alle destinazioni d'uso previste.

L'ambito risulta essere stato bonificato con certificazione attestante il raggiungimento dei limiti per usi industriali e commerciali e pertanto, prima di qualsiasi intervento previsto nel presente ambito è obbligatoria la verifica di necessità di bonifica in funzione delle nuove destinazioni dell'ambito che implicino limiti più restrittivi.

- ARR15 "Genere 1"

superficie mq. 2.690 circa

V mc. 3.200 di cui:

H m. 7,50 (2 piani f.t.)

Il Piano attuativo è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a parcheggio pubblico da cedere gratuitamente per mq.200 e da realizzare e delle altre aree a standard eventualmente individuate sull'azzonamento potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

- ARR16 "Genere 2"

superficie mq. 1.140 circa

V mc. 1.350

H m. 7,50 (2 piani f.t.)

Il Piano attuativo è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a parcheggio pubblico da cedere gratuitamente per mq.100 e da realizzare e delle altre aree a standard eventualmente individuate sull'azzonamento potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

- ARR18 "Genere 3"

superficie mq.790 circa

V mc. 950

H m. 7,50 (2 piani f.t.)

Il Piano attuativo è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a standard eventualmente individuate sull'azzonamento potrà essere meglio definito in sede di definizione del Piano stesso.

Art.41 - Ambiti residenziali soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Gli ambiti sotto elencati ammettono edificabilità residenziale definita secondo i rispettivi indici e alle condizioni definite da una convenzione da redigersi quale parte integrante del Permesso di Costruire, come dettato dall'art.8 delle presenti norme, per il quale ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento con volume oltre mc.600, anche se non individuato sulla planimetria del Piano delle Regole, è soggetto a PCC; i lotti su cui detta volumetria sarà realizzata saranno quelli risultanti alla data dell'adozione del Piano delle Regole e in questi casi la volumetria totale edificabile sul lotto dovrà essere realizzata almeno per il suo 90%.

- PCC1 "via San Mauro"

L'edificabilità dell'ambito è regolata dai seguenti indici edilizi:

superficie mq. 1.780 circa

V mc. 1.500

H m. 7,50

Rc 30%

ed è soggetta alla cessione gratuita al Comune e alla realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico la cui localizzazione e superficie è individuata dalla planimetria del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ma potrà essere più esattamente localizzata e dimensionata in sede di convenzione.

- PCC2 "Ghetto"

L'edificabilità dell'ambito è regolata dai seguenti indici edilizi:

superficie mq. 1.260 circa

V mc. 1.500

H m. 7,50

Rc 30%

Ed è soggetta alla cessione gratuita al Comune e alla realizzazione di una superficie a parcheggio pubblico per mq.100 la cui localizzazione, eventualmente individuata dalla planimetria del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, potrà essere più esattamente localizzata in sede di convenzione.

- PCC3 "Ventolosa"

superficie dell'ambito	mq.1.000 circa
Volume ammissibile	mc.1.600
H	m. 7,50

Il Permesso di costruire è subordinato a una convenzione unica con il Piano attuativo dell'ambito ATR1, essendo le due operazioni associate per quanto riguarda la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste per i due ambiti dalla rispettiva normativa.

Detta convenzione prevederà, unitamente a quanto previsto dai "Criteri di attuazione" (elaborato AC) del Documento di Piano per l'ambito ATR1, la cessione gratuita al Comune della strada esistente fino all'innesto nella nuova strada di accesso al parcheggio della nuova scuola media e la cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di quest'ultima.

Art.42 - Piano d'area "Centro"

Il Piano definito "Piano d'area" rappresentato nella tavola C3.S1 del Piano delle Regole riguarda un'ampia porzione centrale del nucleo urbano di Villa d'Almé, detta "Centro". Tale Piano detta indicazioni non prescrittive per la determinazione dell'assetto futuro a cui i progetti urbanistici di dettaglio ed edilizi delle aree e degli edifici pubblici dovranno tendere; il Piano d'indirizzo riguarda inoltre i condizionamenti spaziali delle aree e degli edifici privati in integrazione alle funzioni pubbliche, in un quadro complessivo di riqualificazione del paesaggio urbano.

Per quanto riguarda le aree e le strutture pubbliche o di uso pubblico, gli indirizzi di Piano si rivolgono direttamente al Piano dei Servizi che ricomprende tra i propri elaborati detto Piano; per quanto riguarda le aree private, il Piano detta specificazioni che diventano prescrittive per quanto riguarda gli indici edilizi, gli arretramenti e le cessioni d'area eventualmente determinati, riportati di conseguenza nella norma specifica degli ambiti considerati.

La collocazione dell'ambito "Centro" nel contesto territoriale è strategica in quanto nodo di aggancio della vita sociale del centro di Villa alla viabilità principale di via Sigismondi(ex statale 470 Bergamo - Valle Brembana) e di via Mazzi (strada Provinciale Villa d'Almè - Dalmine).

L'ambito "Centro" comprende due aree pubbliche adibite a servizi fondamentali quali la scuola media e la sede dei servizi socio-sanitari ASL oltre che due piazze (largo Risorgimento e piazza IV Novembre) e vie pubbliche (via Dante, viale Risorgimento, via Roma, via Locatelli Milesi); vi sono compresi inoltre ambiti composti di aree ed edifici di proprietà privata, uno dei quali, a cavallo tra via Sigismondi e via Dante, è suscettibile di recupero per usi privati e per funzioni pubbliche, connesse agli spazi pubblici e alle funzioni esistenti.

L'ambito definito "Centro" a cui si riferisce il presente articolo, perimetrato sulle tavole C3.S1 e C3.3 del Piano delle Regole, si identifica e coincide con l'ambito definito "Area Commerciale del Centro" di cui agli articoli 30 e 51 delle presenti norme e all'art.12 del Regolamento del Commercio.

Art.43 – Ambiti con Piano attuativo vigente (PA)

Il Piano delle Regole conferma la localizzazione e la disciplina dettata da Piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT, detti ambiti vengono individuati con le stesse sigle attribuite dal previgente PRG:

PA2B "Ranica Centro"
PA 7 "via Salvanesa"
PA12 "Tambor"

Allo scadere della validità di ciascuno dei Piani attuativi, nell'ambito a questo assoggettato, dove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, per i lotti non ancora edificati è ammessa la costruzione nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano attuativo o nel limite di eventuali nuovi indici attribuiti all'ambito dal Piano delle Regole mentre per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione nel limite quantitativo del volume preesistente, e di ampliamento e nuova costruzione nel limite di eventuali nuovi indici attribuiti all'ambito dal Piano delle Regole.

Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, non saranno ammessi interventi edilizi oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con gli stessi indici di quello previgente, ancorché il Piano delle Regole attribuisca eventuali nuovi indici e nuove modalità di attuazione.

DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO

Art.44 - Ambiti produttivi - destinazioni d'uso e norme generali

Gli ambiti della produzione sono destinati ad accogliere gli impianti e le attrezzature per le attività produttive e di servizio a queste.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- servizi e attrezzature per gli addetti;

- ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorché autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva stessa;

- attività di servizio che necessitano di strutture simili a quelle produttive, per gli insediamenti produttivi.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio dei titolari e/o degli addetti alla direzione e alla custodia.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore a mq.200 per insediamenti produttivi aventi SIp (superficie lorda di pavimento, art.15) fino a mq.1.500 e nella misura del 15% della SIp per gli insediamenti aventi SIp oltre mq.1500, e comunque con il limite massimo di mq.400.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nel computo della SIp devono essere comprese le superfici lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati, utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superfici accessorie.

Per superfici accessorie si intendono i magazzini interrati o seminterrati e in genere i locali interrati o seminterrati non adibiti alla permanenza di persone. Le sopraddette superfici, non computabili nella SIp, sono pertinenziali della funzione principale.

Nel caso che, dove ammesso, le stesse funzioni vengano realizzate autonomamente nell'ambito degli ambiti D, non essendo pertinenziali di un insediamento produttivo localizzato sullo stesso lotto, vengono computate come SIp divenendo esse stesse funzione principale, con esclusione dal computo delle relative funzioni sopra elencate.

Nel caso di ciminiere, silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.

La SIp massima realizzabile indicata per ciascuna zona è riferita alla superficie zonale nel caso di interventi soggetti alla preventiva formazione di un Piano attuativo obbligatorio e a quella fondiaria negli altri casi.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Sono vietate le attività produttive ritenute nocive dagli organi competenti;

Le attività di cui sopra, eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PRG, sono confermate come temporaneamente compatibili e assoggettate alla semplice manutenzione ordinaria in attesa del loro trasferimento indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

Nelle zone produttive almeno il 20% dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio, comprese le fasce di rispetto stradale eventualmente in esso ricadenti, deve essere destinato a verde con piante d'alto fusto, al fine di costituire fasce di mitigazione.

Salvo specifiche indicazioni, gli insediamenti produttivi, esistenti o nuovi, possono destinare una quota di superficie per attività commerciali complementari o accessorie alle attività produttive presenti fino alle dimensioni previste per gli esercizi di vendita di vicinato a cui sono equiparate; tale destinazione non comporta cambio di destinazione d'uso ed è pertinenziale dell'attività produttiva.

Art.45 - Ambiti produttivi esistenti (D)

Negli ambiti produttivi edificati le operazioni edilizie sempre consentite sono quelle elencate all'art.27 della LR.n.12/2005 comma 1 alle lettere a, b, c, d, e, mentre gli interventi previsti alla lettera f riguardano unicamente i casi d'obbligo di un Piano attuativo per gli ambiti di recupero contraddistinti dalla sigla ARP.

Le operazioni edilizie suddette sono ammesse nei limiti delle quantità di seguito indicate, salvo eventuali casi di Ambiti di recupero ARP dove gli indici massimi sono definiti da una norma d'ambito specifica contenuta nell'art.46.

Nel caso di interventi edilizi che non prevedano la redazione di un Piano attuativo, gli indici massimi sono i seguenti:

Superficie lorda di pavimento (SIp)	0,90 mq/mq, inclusa la porzione residenziale
H massima	m. 10,00
Rapporto di copertura (Rc)	70%

La soglia minima di SIp di cui disporre per l'attuazione dell'intervento, sarà il 90% di quella complessiva.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del previgente PRG, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di SIp sopracitato, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 20% rispetto alla SIp esistente. Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di Rc e H sopracitati, la sostituzione e la ristrutturazione possono avvenire mantenendo le quantità esistenti, fatto salvo il raggiungimento degli indici sopra indicati eventualmente non ancora saturati e senza aumento delle altre quantità.

Per l'ambito produttivo esistente in via Calvi, individuato con apposito segno grafico sulla tavola C3S, è

ammessa l'altezza massima di m.10,50 per la sole porzione di edificio in angolo nord-ovest corrispondente agli uffici esistenti al piano superiore.

Art.46 - Ambiti di recupero a destinazione produttiva (ARP) - generalità

Gli ambiti produttivi comprendono aree individuate con la sigla ARP, totalmente o parzialmente occupate da impianti produttivi in dismissione o fatiscenti o degradati, sulle quali ogni intervento edilizio, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e le variazioni del settore produttivo, può essere attuato a seguito dell'approvazione di un Piano attuativo di recupero che mantenga la destinazione produttiva quale destinazione prevalente.

I Piani attuativi dovranno esplicitamente accertare i caratteri dell'insediamento produttivo in rapporto al suo inserimento nel contesto ambientale e alla salvaguardia di elementi architettonici definibili di archeologia industriale.

Le convenzioni urbanistiche dei Piani attuativi dovranno, tra l'altro, definire le destinazioni d'uso individuate anche planimetricamente compresi gli spazi pubblici o ad uso pubblico, definire le modalità di riduzione dell'impatto ambientale, i tempi e le modalità per la realizzazione delle infrastrutture e degli impianti.

La dotazione di servizi inerente le diverse destinazioni definite dal Piano attuativo dovrà essere completamente soddisfatta all'interno dell'ambito con monetizzazione ammessa solo nel caso di impossibilità tecnica di reperimento delle aree da cedere.

Allo scadere della validità di ciascuno dei Piani attuativi, agli ambiti a questo assoggettati, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la seguente disciplina:

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite della quantità preesistente e comunque nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano attuativo;
- per i lotti inediti è ammessa l'edificazione secondo le previsioni del Piano attuativo e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.

Nel caso le condizioni sopradette non sussistano, l'ambito potrà essere edificato, previa approvazione di un nuovo Piano attuativo con gli stessi indici di quello previgente..

Art.47 – Indirizzi e prescrizioni specifiche per i singoli ambiti di recupero a destinazione produttiva (ARP)

Di seguito si descrivono le prescrizioni specifiche per ogni ambito, intendendo che per "produttiva" si deve intendere l'attività prevalente in superficie lorda di pavimento (Slp):

- Ambito ARP9 "ex Italcementi"

L'ambito è regolato parzialmente da un Piano attuativo vigente alla cui decadenza, qualora sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, per le porzioni non ancora edificate è ammessa la costruzione nel rispetto delle quantità stabilite dallo stesso Piano attuativo o nel limite dei nuovi indici attribuiti all'ambito dal Piano delle Regole mentre per quanto già edificato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione nel limite quantitativo del volume preesistente.

Nel caso non sussista la condizione sopradetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non saranno ammessi interventi edilizi oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'approvazione di un nuovo Piano attuativo avente gli stessi indici del Piano attuativo previgente o coerente con le previsioni del Piano delle Regole, se vigente .

Il Piano delle Regole ammette per l'ambito la sostituzione e la ristrutturazione delle quantità edilizie esistenti ed eventuali ampliamenti fino al raggiungimento degli indici sotto indicati:

Superficie dell'ambito mq. 11.636 circa

di cui superficie regolata da Piano attuativo vigente

mq.7.476

Superficie lorda di pavimento (Slp) 0,90 mq/mq

H massima

m.10,00 (l'altezza massima potrà essere superata solo per comprovate esigenze produttive)

Il tutto a seguito di un Piano attuativo unitario che dovrà considerare, previa redazione di particolare rilievo, la presenza di strutture edilizie e manufatti di "archeologia industriale" da salvaguardare nel loro riuso.

L'altezza massima sopra indicata potrà essere superata solo per comprovate esigenze produttive.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono, in integrazione alla destinazione produttiva principale, attività del terziario, strutture commerciali di vicinato non organizzate in centro commerciale.

Il piano attuativo dovrà proporre la riorganizzazione della viabilità afferente l'ambito perimetrato coinvolgendo le zone contermini (rotatoria sulla strada provinciale per Almenno all'altezza della ditta Edilizia Orobica, nuova strada di penetrazione all'ambito con superamento del canale di proprietà dell'ex Linificio, accessibilità ciclo-pedonale, dotazione di parcheggi).

- Ambito ARP17 "ex Linificio"

L'ambito ammette la sostituzione e la ristrutturazione delle quantità edilizie esistenti ed eventuali ampliamenti fino al raggiungimento degli indici sotto indicati:

Superficie dell'ambito	mq. 65.395 circa
Superficie lorda di pavimento (Slp)	0,90 mq/mq
H massima	m.10,00 (l'altezza massima potrà essere superata solo per comprovate esigenze produttive)

Il tutto a seguito di un Piano attuativo che dovrà considerare, previa redazione di particolare rilievo, la presenza di strutture edilizie e manufatti di "archeologia industriale" da salvaguardare nel loro riuso.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono, in integrazione alla destinazione produttiva principale e prevalente, attività del terziario, strutture commerciali fino alla media struttura di vendita per un totale di superficie di vendita di mq.1.000) e con residenze per i soli addetti nella quantità prevista all'art.44 per la destinazione produttiva.

Il Piano attuativo dovrà proporre la riorganizzazione della viabilità afferente l'ambito perimetrato coinvolgendo le zone contermini soprattutto con l'intento di riabilitare e valorizzare il nucleo di antica formazione di Ghiaie (rotatoria sulla strada provinciale per Almenno all'altezza della ditta Edilizia Orobica, nuova strada di penetrazione all'ambito oggetto di recupero, accessibilità alla porzione d'area detta "pinetina" e, in alternativa all'insufficiente viabilità esistente, al nucleo di Ghiaie, accessibilità ciclopedonale lungo la sponda fluviale fino al confine sud destinata, tra l'altro, a raggiungere la futura passerella ciclopedonale in corrispondenza all'ex "Ponte della regina" in Comune di Almé).

Il Piano attuativo potrà essere suddiviso in più Piani attuativi la cui estensione coincida con una o più proprietà esistenti alla data di adozione del PGT; detti Piani dovranno assumersi in quota parte rapportata alla relativa consistenza planimetrica e a titolo di contributo sociale di perequazione, la definizione, la cessione delle aree e l'eventuale realizzazione delle strutture di interesse pubblico e di interesse comune (viabilità, parcheggi, ecc.), coordinando dette azioni di coordinamento in accordo con le altre proprietà dell'ambito e con il comune per il migliore risultato estetico e funzionale dell'intero comparto.

- ARP19 "ditta Gamba"

Superficie dell'ambito	mq. 1.300 circa
Volume esistente	mc. 7.400 circa

L'ambito, compreso nel nucleo di antica formazione di "Villa Centro" comprende prevalentemente un'attività produttiva storicamente insediata; vi sono ammessi, mediante un Piano attuativo convenzionato, interventi edilizi che consentano lo sviluppo e la razionalizzazione dell'attività stessa.

L'ambito ammette per gli edifici esistenti la manutenzione straordinaria, la demolizione e la sostituzione, la ristrutturazione oltre che la parziale o totale ristrutturazione urbanistica, con ampliamenti nella misura massima definita di seguito:

Slp	mq. 300
H	non superiore all'esistente

Gli interventi previsti dovranno mantenere la cortina muraria sulla piazza 25 Aprile e lungo la via Calvi, eventualmente ricucendo l'esistente discontinuità edilizia nel tratto ovest, lato nord, della stessa via.

I tipi d'intervento consentiti dalle schede delle UMI del nucleo di antica formazione di Villa centro comprese nell'ambito, non sono prescrittivi ma prevalgono le indicazioni del Piano attuativo la cui convenzione individuerà, tra le obbligazioni dovute (contributo di perequazione sociale, oneri di urbanizzazione, ecc.), le opere pubbliche da realizzare a titolo di contributo di perequazione sociale.

L'attività insediata è produttiva nel settore alimentare; per essa, nella convenzione, va garantita la compatibilità con il tessuto residenziale in cui si pone, prevedendo l'eventualità di cambiamenti futuri della destinazione in residenziale nel caso di dismissione dell'attività produttiva in essere.

La porzione residenziale deve essere mantenuta nella quantità esistente; in caso di dismissione dell'attività produttiva la destinazione diverrà residenziale.

Nel computo della Slp devono essere comprese le superfici lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati, utilizzati per l'attività produttiva.

Per i silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, non sono ammesse altezze superiori a quelle degli edifici esistenti.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare devono essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi. Sono vietate le attività produttive ritenute nocive dagli organi competenti.

E' ammessa una quota di superficie per vendita di merci prodotte o complementari come definita dal Regolamento del commercio; tale destinazione non comporta cambio di destinazione d'uso ed è pertinente all'attività produttiva.

Art.48 – Ambiti realizzati mediante Sportello Unico per le attività produttive (PA/SU)

- PA/SU "Carminati"

L'ambito comprende gli interventi effettuati con l'esercizio dellp "Sportello Unico per le attività produttive" mediante Piano attuativo in variante al PRG previgente; allo scadere della validità del Piano attuativo vigente

per l'ambito, dove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, per le porzioni edificate sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo preesistente e comunque nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo Piano attuativo.

Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, nell'ambito saranno ammessi interventi edilizi, previa approvazione di un nuovo Piano attuativo con gli stessi indici di quello previgente.

Per quanto riguarda l'adeguamento dell'accesso all'ambito mediante svincolo e modifica della sezione della strada provinciale, elementi di segnaletica, di sicurezza, di arredo, di illuminazione pubblica, ecc., i relativi costi di realizzazione saranno a carico delle proprietà presenti nell'ambito stesso.

Art.49 - Insedimenti produttivi esistenti non confermati dal PGT (Ambiti ARR13, ARR15 e ARR16, ARR18, ART14)

Gli insediamenti produttivi esistenti per i quali il Piano delle Regole prescrive una diversa destinazione sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto, in attesa della loro sostituzione secondo la destinazione d'uso prevista e nelle quantità massime previste dalle presenti norme per i rispettivi ambiti; prima della ridestinazione vi sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

DESTINAZIONI D'USO DEL TERZIARIO E COMMERCIALI

Art.50 - Ambiti del terziario - destinazioni d'uso e norme generali

Gli ambiti del terziario sono destinati ad accogliere uffici, attività di servizio per le famiglie e per le imprese, esercizi pubblici (bar, ristoranti, alberghi) con esclusione di attività d'intrattenimento che possano comportare disturbo e sovraffollamento, e attività commerciali.

Negli ambiti del terziario è ammessa la funzione residenziale esclusivamente destinata all'alloggio dei titolari o degli addetti alla custodia per una quota complessiva non superiore a mq.200 per insediamenti aventi SIp complessiva fino a mq.1.500 e fino al 15% della SIp per gli insediamenti aventi SIp complessiva oltre mq.1500, e comunque con il limite massimo complessivo di mq.400.

La funzione residenziale, realizzabile previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento e solo contestualmente o successivamente ad esso.

Art.51 - Ammissibilità di medie strutture di vendita

La localizzazione di nuove strutture di vendita di media dimensione sarà ammessa previa redazione di studio relativo al settore commerciale per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del Comune, conformemente alla legislazione in materia.

A seguito di detto studio, negli ambiti del terziario sono ammessi esercizi commerciali fino alla media struttura di vendita solo nei casi di seguito elencati:

- nell'ambito ART10 "Emiliano", per un massimo complessivo di superficie di vendita di mq.500;
- nell'ambito ART14 "Edilizia Orobica", per un massimo complessivo di superficie di vendita di mq.900;
- per l'esercizio commerciale esistente della ditta Mobili Damiani Pietro & Figli snc in via Mazzi 32 viene confermata la superficie di vendita di mq.250 da adeguare;
- per l'esercizio commerciale della ditta Tre Valli srl in via Di Bernardo 1 viene confermata la superficie di vendita di mq.1.400.

In altri ambiti:

- nell'ambito ARP17 "ex Linificio" per un massimo complessivo di superficie di vendita di mq.1.000;
- per l'esercizio commerciale della ditta ReMida srl in via Sigismondi 4 viene confermata la superficie di vendita esistente di circa mq.160;
- nell'ambito perimetrato come "Area Commerciale del Centro" sono ammessi esercizi commerciali di media struttura la cui superficie di vendita non superi mq.250 ciascuno, per un totale di mq.700 comprensivi di circa mq.160 esistenti nell'esercizio commerciale ReMida sopra citato, la cui quantità deve essere confermata secondo regolamento; detti esercizi non potranno avere una superficie commerciale (esclusi laboratori e magazzini) superiore a mq.500 ciascuno.

L'ambito definito "Area Commerciale del Centro" a cui si riferisce il presente articolo si identifica e coincide con l'ambito definito "Centro", perimetrato sulle tavole C3.S1 e C3.3 del Piano delle Regole, di cui all'art.42 delle presenti norme.

In ogni caso, per gli esercizi sopra elencati e per quelli esistenti, le quantità indicate si intendono massime complessive potendo comprendere uno o più esercizi commerciali di media superficie di vendita aventi titolarità anche diversa da quelle sopra indicate, fatta salva la normativa di cui al Regolamento del Commercio.

Art.52 - Ambiti del terziario esistenti

Negli ambiti del terziario esistenti è consentito il completamento delle strutture mediante le operazioni edilizie previste dall'art.27 della LR.n.12/2005 comma 1, lettere a, b, c, d, e, su edifici destinati ad accogliere uffici, attività di servizio per le famiglie e per le imprese, esercizi pubblici (bar, ristoranti, alberghi) con esclusione di attività d'intrattenimento che possano comportare disturbo e sovraffollamento, e attività commerciali di vicinato.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria è obbligatoria la verifica e l'eventuale reperimento degli standard a parcheggio o della loro monetizzazione; nel caso di intervento di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è obbligatoria la verifica ed il reperimento degli standard escludendo la monetizzazione delle aree a parcheggio.

I limiti massimi di edificazione sono:

Superficie lorda di pavimento (Slp)	come esistente
Superficie di vendita	come esistente con l'incremento del 20%, senza superare il limite di superficie di vendita consentita per gli esercizi di vicinato (mq.150).
Rapporto di copertura (Rc)	50%
H massima	m. 9,50

Sulle medie strutture di vendita esistenti che risultino prive degli standard a parcheggio possono essere eseguiti solo interventi di ordinaria manutenzione; le stesse non sono cedibili.

Con apposito segno grafico viene individuato un ambito in via Mazzi per il quale è ammesso l'incremento del 10% della Slp esistente.

Art.53 - Ambiti del terziario di riconversione (ART)

Le zone classificate come ART sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni terziarie e direzionali, quelle commerciali in forma di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita o centri commerciali con il vincolo della superficie complessiva di vendita massima come di seguito specificato per ogni ambito, uffici, attività di servizio per le famiglie e per le imprese, esercizi pubblici (bar, ristoranti, alberghi) con esclusione di attività d'intrattenimento che possano comportare disturbo e sovraffollamento.

Dietro redazione di un Piano attuativo di recupero in tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.27 della LR.n.12/2005 comma 1, con i seguenti limiti massimi e criteri di edificazione:

Superficie lorda di pavimento (Slp)	come l'esistente maggiorata del 10%
H massima	m. 9,50
Rapporto di copertura (Rc)	50%

La soglia minima di Slp di cui disporre per l'approvazione del Piano attuativo e per la sua successiva attuazione, sarà il 90% di quella complessiva.

Di seguito si descrivono le prescrizioni specifiche per ogni ambito:

- Ambito ART10 "Emiliano"

Superficie dell'ambito	mq. 4.485 circa
Volume esistente	mq. 9.500 circa
Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile	come l'esistente maggiorata del 10%

La Slp esistente deve comunque essere dimostrata con apposito rilievo.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono in integrazione alla destinazione terziaria principale, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita o centri commerciali la cui superficie di vendita complessiva non superi i mq.500 e con residenze per i soli addetti.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune e la realizzazione delle relative opere delle aree standard, nella quantità prevista dalle norme, da destinare totalmente a parcheggio e della fascia di adeguamento stradale, prevista all'art.67, fiancheggiante via Sigismondi sulla quale realizzare, a titolo di contributo di perequazione sociale, la sistemazione secondo l'obiettivo generale di formazione di un viale alberato e favorendone la ciclopeditività.

La convenzione urbanistica potrà prevedere inoltre il contributo di perequazione sociale riguardante cessioni di aree ed esecuzione di opere pubbliche anche all'esterno del comparto.

- Ambito ART14 "Edilizia Orobica"

Superficie dell'ambito	mq. 6.186 circa
Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile	come l'esistente maggiorata del 10%

La Slp esistente deve comunque essere dimostrata con apposito rilievo.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono in integrazione alla destinazione terziaria principale, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita o centri commerciali la cui superficie di vendita complessiva non superi i mq.900 e con residenze per i soli addetti.

Il Piano attuativo dovrà proporre la riorganizzazione della viabilità afferente l'ambito perimetrato coinvolgendo le zone contermini (rotatoria sulla strada provinciale per Almenno, nuova strada di penetrazione all'ambito, accessibilità ciclopeditiva, dotazione di parcheggi).

Le aree a standard da cedere al Comune con la realizzazione delle relative opere sono per strade, per parcheggi pubblici, per pista ciclopeditiva, da localizzare su area di proprietà da cedere, anche all'esterno

del comparto; il Piano attuativo potrà localizzare dette superfici senza che ciò costituisca variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

La convenzione urbanistica potrà inoltre prevedere, quale contributo di perequazione sociale, cessioni di aree ed esecuzione di opere pubbliche anche all'esterno del comparto e dovrà espressamente prevedere la dismissione dell'attività produttiva esistente, compreso il deposito di materiali.

TITOLO SETTIMO
SISTEMA DELLA NATURALITA'
DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE ESTERNE AL PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Art.54 - Ambito agricolo produttivo (E1)

Gli ambiti individuati dal Piano delle Regole con la sigla E1 sono destinati al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura anche di piccole dimensioni e delle attività connesse, comprese quelle complementari agroturistiche.

In tutta la zona E1 agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione dei fondi e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi di legge, oltre che le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto delle norme previste dal Titolo III della LR.n.12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a. edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola;
- b. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- c. costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- d. costruzioni per stalle.
- e. serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Le costruzioni edilizie ammesse hanno i seguenti limiti:

- Costruzioni per abitazioni (a):

Indice di densità fondiaria (If)	0.03 mc/mq
H massima	m.6,50
Distanza dalle strade (Ds)	m.15,00
Distanza dai confini (Dc)	m.10,00

- Costruzioni di servizio (b, c, d, e):

H massima	m.6,50
Rapporto di copertura (Rc)	5%
Rapporto di copertura (Rc)	20% (solo per serre fisse in aziende florovivaistiche)
Distanza dalle strade (Ds)	m.15,00

Per tutti i nuovi edifici, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione.

Sia gli interventi sugli edifici esistenti sia le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche e l'uso dei materiali tipici della zona.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi.

Per ogni azienda agricola è ammessa una superficie di vendita dei prodotti dell'azienda e complementari fino a mq.150 senza che ciò costituisca cambio d'uso; la superficie di strutture destinate essenzialmente alla produzione o alla conservazione (serre, cantine, ecc.) non è da computare come superficie di vendita. E' obbligatoria la disponibilità di superficie a parcheggio per autoveicoli almeno pari alla superficie di vendita e non inferiore a mq.100 riducibile a mq.80 per le zone collinari senza che essa sia resa pubblica o di uso pubblico.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a permesso di costruire ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Salvo specificazioni per ambito, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali.

In tutte le aree agricole esterne al perimetro del Parco dei Colli, di proprietà di soggetti diversi da quelli previsti dalla normativa della LR.n.12/2005, è ammessa la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà, avente le stesse dimensioni e soggetti alle stesse condizioni di quelli consentiti all'interno del perimetro del Parco dei Colli (v. successivo art.54), secondo la tipologia costruttiva dettata dal Regolamento edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO INTERNE AL PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Art.55 - Norme generali

Le aree individuate e classificate dal Piano delle Regole con le sigle E2, E3, E4, E5, E6 ed E7 sono destinate innanzi tutto alla salvaguardia del paesaggio oltre che al mantenimento dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agroturistiche.

Nelle aree C1, B1, B3 del Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo ogni intervento edilizio nuovo o sull'esistente, se ammesso, è normato dallo stesso Piano territoriale di coordinamento (LR.n.8/1991) e dal relativo Piano di Settore Agricolo con l'articolazione per ambito dettata dai successivi articoli ad esclusione delle aree E6 comprese nel Piano di settore dei nuclei abitati del Parco dei Colli per le quali valgono le

relative norme.

Recependo le previsioni del Parco dei Colli relative alle costruzioni ammesse da detto Piano, il Comune si riserva di consentire l'edificazione subordinandola, nei casi ove applicabile, al permesso di costruire convenzionato che regoli la cessione e il reperimento delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione.

Tutte le opere edilizie necessarie dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero degli edifici esistenti; in subordine mediante nuovi insediamenti in aree libere, possibilmente site in zone già interessate da precedenti edificazioni.

Per tutti i nuovi edifici, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione.

Sia gli interventi sugli edifici esistenti sia le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche e l'uso dei materiali tipici della zona.

Non è ammessa la costruzione di edifici per allevamenti intensivi.

Per ogni azienda agricola è ammessa una superficie di vendita dei prodotti dell'azienda e complementari fino a mq.150 senza che ciò costituisca cambio d'uso; la superficie di strutture destinate essenzialmente alla produzione o alla conservazione (serre, cantine, ecc.) non è da computare come superficie di vendita. E' obbligatoria la disponibilità di superficie a parcheggio per autoveicoli almeno pari alla superficie di vendita e non inferiore a mq.100 riducibile a mq.80 per le zone collinari senza che essa sia resa pubblica o di uso pubblico.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a permesso di costruire ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Salvo specificazioni per ambito, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi pedonali o ciclopedonali.

Conformemente al contenuto del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli di Bergamo, ai soggetti diversi rispetto a quelli previsti Titolo III della LR.n.12/2005 che siano proprietari di fondi a colture agricole siti all'interno del Parco dei Colli è consentita l'edificazione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà.

La loro fattibilità è subordinato al rispetto delle condizioni fissate dal Piano di Settore agricolo del Parco dei Colli di Bergamo.

In tutte le aree agricole esterne al perimetro del Parco dei Colli è ammessa la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà, avente le stesse dimensioni e soggetti alle stesse condizioni di quelli consentiti all'interno del perimetro del Parco, secondo la tipologia costruttiva dettata dal Regolamento edilizio.

Art.56 - Ambito di verde periurbano (E2) (zona IC di PTC del Parco dei Colli)

Nell'ambito E2 vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e particolarmente dell'impianto vegetazionale.

In tali zone non vi è ammessa l'edificazione, ancorché l'area sia computabile per l'edificazione nelle altre zone agricole, fatta salva la costruzione di un deposito per attrezzi agricoli e per rimessaggio scorte e prodotti del fondo strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo di proprietà, avente le stesse dimensioni e soggetti alle stesse condizioni di quelli consentiti all'interno del perimetro del Parco dei Colli, secondo la tipologia costruttiva dettata dal Regolamento edilizio.

E' vietata l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti ammessi solo nel caso di comprovata necessità per la coltura agricola.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati collegamenti di strade di tipo poderale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici.

Gli edifici esistenti sono consolidati nelle loro caratteristiche attuali di consistenza e di destinazione; è ammessa soltanto la loro manutenzione ordinaria e straordinaria mentre l'ampliamento o il sopralzo sono consentiti esclusivamente per adeguamenti igienici, nella quantità massima del 10% "una tantum" del volume totale esistente alla data di adozione del PGT; sono fatti salvi gli edifici individuati con la sigla "R" (destinazione residenziale) per i quali si attuano le disposizioni di cui all'art.61.

Art.57 - Ambito a parco agricolo forestale (E5) (zona C1 di PTC del Parco dei Colli)

Ambito a riserva naturale parziale (E3) (zona B1 di PTC del Parco dei Colli)

Ambito di riqualificazione ambientale (E4) (zona B3 di PTC del Parco dei Colli)

Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricolo-forestali e naturalistico-ambientali compresi in zona C1, B1, B3, come definite dal Piano territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo (LR.n.8/1991); per esse valgono le norme dello stesso Piano e dei relativi Piani di Settore; per l'Ambito (E3) a riserva naturale parziale (zona B1 del PTC del Parco dei Colli) la normativa di riferimento sarà quella del Piano territoriale del

parco naturale adottato dalla Comunità del Parco il 28.6.2012, che sostituirà quella del PTC quando approvato.

Art.58 - Ambito a verde di salvaguardia (E6)

Il Piano delle Regole individua gli ambiti definiti "zone a verde di salvaguardia" dalle norme tecniche del Piano di Settore dei Nuclei abitati in zona C1 e D nel Parco dei Colli di Bergamo agli articoli 3 e 4 e sui relativi elaborati grafici; in detti ambiti ogni intervento è regolato dagli articoli citati.

Art.59 - Ambito a verde di acquisizione pubblica

Il Piano delle Regole individua un ambito all'interno del Parco dei Colli di Bergamo già individuato sulla tav.2 dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (LR.n.8/1991) come "aree e beni di acquisizione pubblica". Per la sua ampiezza e collocazione, detto ambito assume interesse sovracomunale; esso è ricompreso in aree destinate ad attività agricolo-forestali (zona C1 del PTC) oltre che alle attività di tempo libero all'aperto e pertanto vi sono consentiti gli interventi previsti dal PTC del Parco e dei relativi Piani di Settore mediante convenzionamento con i proprietari per garantirne la fruibilità pubblica.

Art.60 - Ambiti agricoli attrezzati per l'esercizio convenzionato di attività agroturistiche e di sport equestri con PA vigente (E8)

L'ambito localizzato a monte di via Gaggio (all'interno del PA12) è destinato ad attività agroturistiche ed a sport equestri gestite dai titolari di azienda agricola ed agroturistica ai sensi delle Leggi vigenti, subordinatamente alla loro compatibilità con il PTC del Parco dei Colli e con i relativi Piani di settore.

Gli indici di edificazione sono quelli del Piano attuativo vigente convenzionato con il Comune di Villa d'Almè e con il Consorzio del Parco regionale dei Colli di Bergamo, esteso all'intera zona.

Alla scadenza del Piano attuativo e nel caso non siano stati realizzati gli interventi previsti, decade la possibilità della loro realizzazione e viene ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dal relativo Piano di settore agricolo e, per l'ambito compreso nel PA12, fatto salvo quanto prescritto dal relativo Piano attuativo.

Art.61 - Edifici esistenti in ambiti agricoli e di salvaguardia del paesaggio con destinazione non agricola (R)

Gli edifici esistenti in ambiti E1, E2, E3, E4, E5, E6 ed E7 e non aventi destinazione agricola, sono individuati nella planimetria del Piano delle Regole, ai sensi del Titolo III della LR.n.12/2005, mediante la sigla "R" indicante la destinazione d'uso residenziale.

Fatta salva la normativa del PTC e del Piano di Settore Agricolo per le aree comprese nel Parco dei Colli di Bergamo, per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei loro caratteri ambientali e architettonici, l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% del volume esistente, per l'adeguamento tecnologico e distributivo e per l'utilizzo abitativo dei sottotetti a condizione che:

- in ambiti esterni al Parco dei Colli e in zona IC del Parco dei Colli: non siano stati oggetto di ampliamento negli ultimi dieci anni e che si tratti di volumi autorizzati o condonati o comunque legalmente esistenti;
- in ambiti interni al Parco dei Colli (esclusa la zona IC, B1 e B3): che siano edifici legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della LR.n.8/91 e che non siano stati oggetto di ampliamento a decorrere da quella data.

Per gli edifici esistenti che ne siano privi, è consentita la realizzazione di un accesso carrabile, della larghezza massima di m.4,00, sterrato o pavimentato con materiali filtranti non bituminosi, il cui tracciato segua l'andamento naturale del terreno allo scopo di limitare movimenti di terra e la formazione di manufatti di sostegno che, se tecnicamente necessari, dovranno essere realizzati con materiali tradizionali.

TITOLO OTTAVO

AMBITI DI SALVAGUARDIA

Art.62 - Zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi a scopo idropotabile

Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate nelle Carte di Fattibilità Geologica è fatto obbligo il rispetto dell'art.3 della DGR 10.4.2003 n.7/12693/2003, del D.Lgs.n.152/1999 e successive modifiche, dell'art.21 comma 5 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

Relativamente alle zone di rispetto valgono i dispositivi di cui all'art.94 del D.Lgs.n.152/2006 (m.200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione).

Art.63 - Reticolo Idrico Minore

L'individuazione del reticolo idrico minore e principale, secondo le indicazioni contenute nella DGR.n.7/7868/2002 modificata dalla DGR.n.7/13950/2003, è individuato nella tavola 5 "carta dei vincoli" – dicembre 2012 dell'Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, parte integrante del Piano delle Regole ed è normato dal Regolamento allegato allo studio d'individuazione del reticolo idrico stesso.

Art.64 - Ambiti di mitigazione degli impatti (E7)

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di mitigazione degli impatti in corrispondenza di infrastrutture, di ambiti di prevista espansione e di elementi di interferenza nel sistema paesistico ambientale.

In tali ambiti dovranno essere realizzate cortine vegetali con la piantumazione di specie arboree-arbustive autoctone, ecologicamente coerenti con il contesto ambientale di riferimento aventi funzione di filtro visivo e mitigazione degli impatti ambientali.

Art.65 – Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua (E7)

Il Piano delle Regole individua aree di rispetto fluviale destinate all'eventuale riqualificazione ambientale mediante opere di riassetto comprendenti anche l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

In esse non è consentita nessuna trasformazione o costruzione che non sia funzionale alla regimazione delle acque, l'apertura di cave ed è vietata l'esecuzione di scavi e riporti di terra se non per il ripristino dell'assetto ambientale o per la sistemazione delle sponde.

Vi sono ammessi, oltre alla rotazione o il rinnovo delle eventuali colture agricole, la formazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, di nuovi impianti arborei, il passaggio di reti di impianti tecnologici per i quali sono ammesse opere di manutenzione straordinaria.

In particolare, le aree interessate da fenomeni franosi, da esondazioni e in genere da degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico-forestale ed al rimboschimento, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale.

Le aree di rispetto fluviale non sono edificabili ma sono computabili ai fini edificatori, secondo i relativi indici, solo per le destinazioni agricole da realizzarsi in ambiti aventi la destinazione agricola, che siano contermini. Se comprese in fascia A o B del PAI, o se relative a corsi d'acqua del Reticolo idrico minore, dette aree sono inoltre sottoposte alla relativa normativa.

Anche se non espressamente indicato graficamente dal Piano delle Regole, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato almeno di m.10 da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di legge e salvo che si tratti di ponti ed opere di presa d'acqua che abbiano ottenuto la preventiva concessione ai sensi delle leggi vigenti.

Per le costruzioni che debbano sorgere in adiacenza a rogge o corsi d'acqua non demaniali a cielo libero o coperti, ai fini dei distacchi, l'asse di mezzera del corso d'acqua sarà considerato come confine di proprietà, salvo diverse indicazioni grafiche del Piano delle Regole.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate dal Piano delle Regole diventano a tutti gli effetti "fasce di mitigazione" se sono porzioni di ambiti di trasformazione, di ambiti di recupero, di ambiti di completamento, di ambiti soggetti a PCC e comunque di aree edificabili.

Art.66 - Aree di rispetto cimiteriale (E7)

Il Piano delle Regole individua le aree di rispetto dei cimiteri soggette, salvo quanto di seguito precisato, ad inedificabilità assoluta, anche in sottosuolo; esse non sono computabili ai fini edificatori, salvo che per strutture a destinazione agricola da realizzarsi in ambiti contermini aventi tale destinazione.

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente alle costruzioni cimiteriali. In esse sono anche ammessi parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico, chioschi di vendita di fiori e di oggetti per il culto dei defunti, dietro concessione comunale a titolo precario e l'attraversamento con gli impianti tecnologici o con limitati tronchi stradali quando siano indispensabili per accedere ai fondi retrostanti, fatto salvo quanto previsto dalla legge n.166/2002.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale, per l'estensione individuata nella tavola di azzonamento del Piano

delle Regole valgono le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie n.1265/1934 e della legge n.893/1957.

Ai sensi dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a, b, c, d dell'art.27 della LR.n.12/2005.

Art.67 - Fasce di rispetto stradale (E7)

Il Piano delle Regole individua le fasce di rispetto a protezione delle strade principali.

Tali fasce sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, intersezioni o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, fermate d'autobus, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o conservazione dello stato di natura; non vi possono essere realizzati impianti di distribuzione di carburanti.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili per la determinazione delle quantità edificabili negli ambiti a destinazione agricola.

Nell'ambito dei Piani attuativi, le fasce di rispetto stradale possono altresì essere destinate alla localizzazione di aree a standard per parcheggi.

Il limite esterno rispetto alla strada delle fasce di rispetto, di valore prescrittivo, equivale al limite di inedificabilità, previsto dal Codice della Strada, degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo, fatta salva la deroga di L.n.122/89 per le autorimesse interrate per le quali verrà stipulato e registrato un atto di non indenizzabilità in caso di esproprio dell'area.

Previo parere della Commissione per il Paesaggio potranno essere consentiti, in casi particolari e mai al di sotto dei minimi di legge, distanze inferiori a quelle imposte dalle fasce di rispetto nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di soprizzo ammesso per gli edifici esistenti ai sensi dall'art.36. o con il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi del Capo I Titolo IV della LR.n.12/2005.

Entro le fasce di rispetto stradale, alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della Strada, possono essere costruite recinzioni di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indenizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della Strada., sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Le fasce di rispetto stradale di pertinenza di un Piano attuativo devono essere sistemate a verde, dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi, diventando a tutti gli effetti "fasce di mitigazione", facendo comunque salve le visuali imposte dal Codice delle Strada.

Art.68 – Fascia di adeguamento stradale

La fascia di rispetto stradale lungo il lato ovest di via Sigismondi, indicata sulla planimetria del Piano delle Regole, viene definita "fascia di adeguamento stradale". La relativa superficie campita viene computata per il calcolo della volume edificabile sui lotti che la comprendono mentre la corrispondente area deve essere ceduta gratuitamente al Comune, mediante Permesso di costruire convenzionato (PCC), per la realizzazione delle opere necessarie a trasformare la strada in viale alberato con marciapiede e ciclopista.

Per gli edifici esistenti anche parzialmente nella fascia di adeguamento, non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione, salvo il caso di ampliamenti comunque da realizzare oltre la fascia stessa.

Art.69 – Fasce di rispetto degli elettrodotti

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle quattro ore giornaliere (legge quadro n.36/1991). Per la determinazione di dette fasce di rispetto si fa riferimento alle disposizioni del DM. 29.5.2008.

Art.70 – Rete ecologica regionale (RER) e rete ecologica comunale (REC)

La rete ecologica comunale (REC) discende dalle indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER) mediante la sua trasposizione alla scala locale, tenuto conto delle indicazioni del PTC del Parco dei Colli di Bergamo e dai suoi Piani di settore e del PTCP per la scala provinciale principalmente per quanto riguarda gli ambiti di opportuna previsione del PLIS.

Le aree comprese nella RER di cui alla DGR.n.8/10962/2009 sono regolate dalla relativa normativa regionale riassunta nell'elaborato AC del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda gli interventi nel "corridoio regionale ad alta antropizzazione" coincidente con la fascia spondale sinistra del fiume Brembo, nel "varco da tenere e deframmentare" in corrispondenza dello sbarramento con presa d'acqua poco a monte del ponte pedonale sul Brembo verso Clanezzo e negli "elementi di primo livello" compresi nelle "aree primarie per la biodiversità" sostanzialmente coincidenti con il territorio meno antropizzato del Parco dei Colli e negli "elementi di secondo livello" sostanzialmente coincidenti con il territorio più antropizzato del Parco dei Colli.

Le trasformazioni dei suoli ricadenti nel “corridoio” sono soggette a Valutazione d’incidenza, quelle ricadenti in “elementi di secondo livello” sono soggette a procedimento di VAS e quelle ricadenti in “elementi di primo livello” richiedono Valutazione d’incidenza su giudizio dell’autorità competente dei relativi procedimenti di VAS.

La REC viene individuata mediante la localizzazione e la definizione di ruolo delle aree a verde previste dal Documento di Piano (in particolare per quanto riguarda le “fasce di mitigazione” all’interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR), dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, soprattutto per quanto riguarda il “corridoio regionale ad alta antropizzazione” e gli “elementi di secondo livello”; detti ruoli consistono nelle tipologie di “verde” (verde pubblico, verde privato, ambiti di mitigazione degli impatti, viali alberati del Piano “Centro”, ambiti di rispetto dei corsi d’acqua, aree di rispetto cimiteriale, fasce di rispetto stradali e ferroviarie, fasce di rispetto degli elettrodotti, linee di arretramento dell’edificato e fasce di adeguamento stradale, reticolo idrico minore, aree a destinazioni d’uso agricole e di salvaguardia del paesaggio interne ed esterne al Parco dei Colli di Bergamo) tutte regolate dalle norme del PGT; dette norme si riferiscono, per le aree comprese nel Parco dei Colli, al PTC (LR.n.9/1981) e sue varianti e Piani di settore (zone IC, C1, B1 Parco naturale dotato di proprio PTC, B3, PSA, PSNA, PTL).

Nel “varco da tenere e deframmentare” ogni intervento, in particolare rivolto alle infrastrutture esistenti o previste (strada ex 470, pista ciclopedonale e futuro tram veloce, parcheggio in corrispondenza di un dimesso e fatiscente manufatto in cemento armato), deve non interrompere la connessione ecologica tra la sponda fluviale e mitigare e superare la discontinuità ecologica che costituisce ostacolo insuperabile per la fauna.

La tavola C5 del Piano delle Regole localizza gli ambiti della REC derivanti dalla RER e le tipologie di “verde” sopra elencate, indicando graficamente le operazioni necessarie per deframmentare il varco individuato dalla RER.