

VARIANTE 1 AL PGT

ELENCO ELABORATI

- RELAZIONE

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE** (elaborato CN del PGT)
TESTO VIGENTE

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE** (elaborato CN del PGT)
RAFFRONTO VIGENTE-VARIATO DEL TESTO OGGETTO DI VARIANTE

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE** (elaborato CN del PGT)
TESTO VARIATO

=====

➤ RELAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Villa d'Almè, a poco più di un anno dall'approvazione del PGT., ha inteso redigere la presente **Variante 1** per portare alcune limitate modifiche alla normativa del Piano delle Regole essenzialmente per due motivi :

- 1- precisazione di normative;
- 2- mutate esigenze e finalità politiche.

Le modifiche introdotte dalla **Variante 1** non necessitano di "verifica di assoggettabilità alla VAS", introdotta per le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi dalla LR.n.4/2012, in quanto rientrano nelle fattispecie per le quali è prevista l'esclusione ai sensi dell'art. 2.3 della D.g.r. 25 Luglio 2012 – n. IX/3836.

Con riferimento ad essa si elencano gli articoli variati e le fattispecie a cui si fa riferimento:

Art.15 fattispecie a) quarto capoverso

Precisazione di normativa in quanto l'articolato vigente non consentiva una corretta interpretazione del calcolo dell'altezza dei fabbricati e l'altezza media del sottotetto abitabile.

A tal proposito viene stralciata totalmente la seconda frase del secondo comma.

Art.30 fattispecie a) primo e quarto capoverso

Precisazione di normativa in quanto l'articolato vigente evidenzia due nominativi diversi della medesima area : "Area Commerciale del Centro" nella normativa, e " Centro" negli elaborati grafici (tavole C3.S1 e C3.3)

A tal proposito viene inserita una frase che chiarisce in modo inequivocabile che i due termini debbono intendersi coincidenti.

Art.40 fattispecie c) secondo capoverso

Mutate esigenze e finalità politiche in quanto la quota di edilizia residenziale pubblica prevista all'interno dell' **ARR1 "via Alpini-Ripa"** (mc. 3.000) limita fortemente la valorizzazione immobiliare della Amministrazione Comunale, proprietaria dell'ambito in oggetto (ex scuole medie). L'esclusione di tale destinazione può garantire una maggiore possibilità attuativa.

Viene inoltre precisato che l'ambito **ARR1 "via Alpini-Ripa"** ammette destinazioni miste compresa la destinazione socio-sanitaria e sanitaria pubblica, senza limiti percentuali, proprio al fine di valorizzare appieno l'immobile comunale oggetto di intervento.

Art. 42 fattispecie a) primo e quarto capoverso

Precisazione di normativa in quanto l'articolato vigente evidenzia due nominativi diversi della medesima area : "Area Commerciale del Centro" nella normativa, e " Centro" negli elaborati grafici (tavole C3.S1 e C3.3)

A tal proposito viene inserita una frase che chiarisce in modo inequivocabile che i due termini debbono intendersi coincidenti.

Art. 51 fattispecie a) primo, quarto e quinto capoverso

Precisazione di normativa in quanto l'articolato vigente evidenzia due nominativi diversi della medesima area : "Area Commerciale del Centro" nella normativa, e " Centro" negli elaborati grafici (tavole C3.S1 e C3.3)

A tal proposito viene inserita una frase che chiarisce in modo inequivocabile che i due termini debbono intendersi coincidenti.

Precisazione di normativa che specifica come per gli esercizi commerciali elencati e per quelli esistenti, le quantità indicate si intendono massime complessive, potendo cioè comprendere uno o più esercizi commerciali di media superficie di vendita anche con titolarità diverse da quelle indicate.

A tal proposito viene inserita una frase, in calce all'articolo, che chiarisce in modo inequivocabile la normativa.

➤ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (elaborato CN del PGT)**

TESTO VIGENTE

Art.15 - Definizione degli indici urbanistici

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 media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano (misurato sotto i travetti portanti l'assito nel caso di solai in legno) avente, anche solo in parte, le altezze minime di abitabilità; la quota del bordo del parapetto pieno, quando superiori 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.

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.

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:

- ARR11 "piazza IV Novembre"

superficie mq. 3.860

circa V mc. 11.000

di cui volume minimo residenziale mc. 7.000, comprendenti mc. 3.000 per edilizia residenziale pubblica

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

Il volume non residenziale ammette la destinazione ricettiva (alberghi), oltre alle destinazioni secondarie elencate all'art.30 che sono ammesse anche nella porzione a destinazione residenziale nella percentuale prevista dallo stesso articolo.

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.

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'Almé - 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.

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.

➤ **RAFFRONTO VIGENTE-VARIATO DEL TESTO OGGETTO DI**

VARIANTE

N.B. si riportano le opzioni degli articoli interessati dalla Variante 1 al PGT; il relativo testo viene evidenziato **in grassetto grande per le porzioni aggiunte al testo vigente** e *in corsivo grande per le porzioni eliminate dal testo vigente*.

Art.15 - Definizione degli indici urbanistici

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 media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano (misurato sotto i travetti portanti l'assito nel caso di solai in legno) avente, anche solo in parte, le altezze minime di abitabilità;

la quota del bordo del parapetto pieno, quando superiori 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:

3. l'intervento rientri nel limite di altezza consentita dal Piano delle Regole;
4. 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.

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

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:

- ARR11 "piazza IV Novembre"

superficie mq. 3.860

circa V mc. 11.000

di cui volume minimo residenziale mc. 7.000, comprendenti mc. 3.000 per edilizia residenziale pubblica.

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

Il volume non residenziale ammette la destinazione ricettiva (alberghi), oltre alle destinazioni secondarie, elencate all'art.30 che sono ammesse anche nella porzione a destinazione residenziale nella percentuale prevista dallo stesso articolo.

**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.

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'Almé - 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.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.

➤ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (elaborato CN del PGT)**

TESTO VARIATO

Art.15 - Definizione degli indici urbanistici

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:

5. l'intervento rientri nel limite di altezza consentita dal Piano delle Regole;
6. 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.

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

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:

- 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.

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'Almé - 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.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.