

COMUNE DI VILLA D'ALME' (Bergamo)
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE ATTUATIVE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 Contenuto del PRG
- Art.2 Elaborati costitutivi del PRG
- Art.3 Operatività del Piano
- Art.4 Deroghe

TITOLO SECONDO

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Art.5 Piani Urbanistici Attuativi (PA)
- Art.6 Area di pertinenza
- Art.7 Area libera
- Art.8 Destinazione d'uso
- Art.9 Aree per standard urbanistici

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

- Art.10 Definizione degli indici urbanistici
- Art.11 Facoltà di deroga all'interno dei PA
- Art.12 Aree di rispetto nell'ambito dei PA

TITOLO QUARTO

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

- Art.13 Fattibilità delle costruzioni con riferimento all'aspetto idrico, idrogeologico e geologico-tecnico
- Art.14 Piano per l'assetto idrogeologico (PAI)
- Art.15 Parco Regionale dei Colli di Bergamo

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'INTERVENTO

STRADE E PERCORSI

- Art.16 Tipologia delle strade
- Art.17 Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o di uso pubblico

EDIFICI ESISTENTI

- Art.18 Edifici di valore storico-ambientale esterni alla zona A
- Art.19 Edifici privi di prescrizioni specifiche o con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono
- Art.20 Edifici ricadenti su sedi viarie, nelle fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche

TITOLO SESTO

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE

- Art.21 Zone omogenee di suddivisione del territorio

DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE

- Art.22 Destinazioni d'uso nelle zone residenziali
- Art.23 Costruzioni accessorie in zone residenziali
- Art.24 Zone omogenee A
Nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico e ambientale
- Art.25 Interventi in zona A esterna al perimetro del Parco dei Colli
- Art.26 Zona B1, B2, B3, B4: residenziale di completamento
- Art.27 Zona B5: residenziale con verde privato
- Art.28 Zona C1: residenziale di espansione
- Art.29 Zona C2: residenziale di espansione con PA vigente
- Art.30 Zona C3: residenziale di espansione, parzialmente destinata a edilizia residenziale pubblica,

soggetta a PA

Art.31 Zona C4: residenziale di espansione soggetta a PA di riconversione

DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO

Art.32 Zone D1 e D2

Destinazioni d'uso e norme generali

Art.33 Zona D1: produttiva di completamento e/o sostituzione soggetta o non soggetta a PA

Art.34 Zona D2: produttiva di espansione con PA vigente

Art.35 Insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PRG

DESTINAZIONI D'USO TERZIARIE

Art.36 Zona D3 e D5

Destinazioni d'uso e norme generali

Art.37 Zona D3: zona per attività terziaria esistente

Art.38 Zona D5: zona per attività terziaria di riconversione

AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art.39 Norme generali

Art.40 Edifici esistenti in zona agricola con destinazione non agricola (R)

Art.41 Zona E1: agricola

Art.42 Zona E2: agricola di salvaguardia paesistica

Art.43 Zona E3, E4, E5:

agricola-forestale compresa nel Parco regionale dei Colli di Bergamo

Art.44 Zona E6:

verde di interesse sovracomunale

Art.45 zona E7:

fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Art.46 zona E7:

fasce di rispetto stradale e limiti di arretramento delle costruzioni

Art.47 Zona E8: agricola attrezzata per l'esercizio convenzionato di attività agroturistiche e di sport equestri con PA vigente o soggette a nuovo PA

Art.48 fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

Art.49 fasce di rispetto della ferrovia

Art.50 zona di rispetto cimiteriale

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art.51 Norme generali

Art.52 Zona F1: aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Art.53 Zona F2: aree a verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport

Art.54 Zona F3: aree per l'istruzione pubblica

Art.55 Zona F4: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree per attrezzature private di interesse pubblico

Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi

Art.56 Zona per attrezzature tecnologiche di interesse comune

COMUNE DI VILLA D'ALME' (Bergamo)
PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE ATTUATIVE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Contenuto del PRG

Il PRG definisce ai sensi di legge l'assetto territoriale del Comune di Villa d'Almé e stabilisce le modalità di attuazione delle trasformazioni e degli sviluppi del territorio stesso.

Art.2 Elaborati costitutivi del PRG

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati di progetto con carattere prescrittivo:

tav.1a	scala 1:2.000	Azzonamento del territorio comunale porzione nord
tav.1b	scala 1:2.000	Azzonamento del territorio comunale porzione sud
tav.2a	scala 1:500	Tipi di intervento in zona A Villa centro – porzione nord;
tav.2b	scala 1:500	Tipi di intervento in zona A Villa centro – porzione sud;
tav.2c	scala 1:500	Tipi di intervento in zona A - Ghiaie;
tav. 3 a	scala 1 : 2.000	Azzonamento con numerazione zone omogenee e standard – porzione nord
tav. 3 b	scala 1 : 2.000	Azzonamento con numerazione zone omogenee e standard – porzione sud
tav.F	scala 1:5.000	Tavola dei vincoli
tav.H	scala 1:10.000	Pianificazione sovracomunale: estratto del PTC del Parco dei Colli di Bergamo
all.C1		Schede delle prescrizioni per unità minima d'intervento in zona A;
all. C		Norme Tecniche Attuative;
all. C2		Norme Attuative del commercio;
all.D		Studio geologico-tecnico del territorio comunale: azzonamento e norme.

Il PRG conferma e fa propri i vigenti Piani Particolareggiati dei nuclei storici (zona A) compresi nel Parco dei Colli di Bergamo.

In caso di contrasto tra tavole grafiche e norme prevalgono queste ultime, in caso di contrasto tra tavole grafiche prevalgono le tavole grafiche di maggiore dettaglio, in caso di difformità tra le schede delle unità edilizie in zona A e l'azzonamento, prevale il contenuto delle schede.

Il PRG è costituito inoltre dai seguenti elaborati di progetto e allegati con carattere descrittivo e non prescrittivo:

all.A		Relazione illustrativa
all.B		Piano dei Servizi, comprendente i seguenti elaborati: Relazione
tav.4	scala 1:5.000	Stato di fatto
tav. 5a	scala 1:2.000	Azzonamento standard esistenti e di progetto porzione nord
tav. 5b	scala 1:2.000	Azzonamento standard esistenti e di progetto porzione sud

Il PRG è inoltre costituito dai seguenti elaborati d'inquadramento, di analisi preliminari e dei criteri progettuali:

tav.A	scala 1:25.000	Planimetria d'inquadramento territoriale
tav.B	scala 1:10.000	Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti
tav.C1	scala 1:5.000	Reti tecnologiche esistenti: rete fognaria
tav.C2	scala 1:5.000	Reti tecnologiche esistenti: rete idrica
tav.C3	scala 1:5.000	Reti tecnologiche esistenti: rete gas metano

tav.D	scala 1:5.000	Stato delle urbanizzazioni: standard esistenti e servizi principali
tav.E	scala 1:12.500	Analisi storica: 1933 – 1945 – 1985 – 1999
tav.G	scala 1:5.000	Utilizzazione del suolo
tav.I	scala 1:10.000	Schema direttore
tav.L	scala 1:5.000	Densità edilizie residenziali esistenti
all.A1		Studio conoscitivo socio-economico e del commercio.

Art.3 Operatività del Piano

Il PRG opera mediante i seguenti strumenti:

- norme tecniche d'attuazione con prescrizioni specifiche per le aree e per gli edifici a varia destinazione d'uso, comprese le infrastrutture;
- piani urbanistici attuativi;
- piano dei servizi;
- piani per le opere pubbliche;
- piani di settore (piano del verde e dell'arredo urbano, piano urbano del traffico, ecc.) che eventualmente il Comune voglia adottare;
- programmi pluriennali di attuazione che eventualmente il Comune voglia adottare;
- eventuali altri strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti;
- regolamento edilizio;
- concessioni edilizie ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge.

Art.4 Deroghe

Le prescrizioni di Piano e le 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.5 Piani Urbanistici Attuativi (PA)

Il PRG 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 nella tavola di azionamento di PRG; i Piani Attuativi, individuati con la sigla PA, riguardano zone a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e a destinazione mista.

In tutti i PA 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.

Sono fatti salvi i PA adottati o approvati alla data di adozione del PRG, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dalle presenti norme agli articoli 29 e 34.

Art.6 Area di pertinenza

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

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 PRG.

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

Art.7 Area libera

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

Art.8 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è il complesso di funzioni ammesse dal PRG per una zona.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante una zona; 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 di zona.

Art.9 Aree per standard urbanistici

I PA 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 in convenzione oppure cedute in proprietà al Comune dietro sua richiesta.

Nei PA 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 nella planimetria di PRG, 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 PA la localizzazione delle aree per standard stabilita dal PRG può essere modificata in sede di redazione del Piano, senza diminuzione della loro quantità, qualora, previo parere della commissione edilizia comunale, si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal PRG.

Nei PA le superfici a standard non possono essere complessivamente inferiori a:

- destinazione residenziale
18 mq/ab (il numero degli abitanti viene determinato in ragione di un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile sull'area considerata).

Nei PA o per i nuovi insediamenti le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- destinazione produttiva:
0,10 mq/mq della SIp;
- destinazione terziaria 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 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 Slp 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 superiore a mq.600 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.

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

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, 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 zona residenziale A o B 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 Slp 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 zona residenziale A o B aventi le destinazioni d'uso secondarie elencate all'art.22, 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 e dietro parere della commissione edilizia.

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Art.10 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 PRG.

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 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 e le coperture estensibili a soffietto o telescopiche.

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.

Nelle zone D 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 sua superficie fondiaria ($Rc = Sc/Sfx100$).

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 PRG, di suoi PA o dal Regolamento edilizio, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal PRG nella zona 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 in zona A, 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 edilizia, 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 dai Piani Attuativi, 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 in zona A, 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 PA con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di PA in zona A 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 PRG;
- 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 PRG, di suoi PA o dal Regolamento edilizio, la distanza delle costruzioni dai cigli stradali non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal PRG nella zona 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 zona B, quando sia consentito dal PRG; 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 PA;
- 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 zona B alla data di adozione del PRG consentito fino a m.1,50 ai sensi del successivo art.26, fermo restando il rispetto delle norme di legge e fatte salve particolari prescrizioni di PRG.

Altezza massima degli edifici (H)

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

L'altezza di un edificio di nuova costruzione o esistente, ai fini dell'applicazione dell'indice relativo, viene misurata come distanza tra due punti estremi, uno in alto ed uno in basso sulla verticale, determinati nel modo seguente:

In basso:

la quota media d'intersezione delle facciate dell'edificio con la superficie del terreno naturale o, se più basso, sbancato (definita piano di spiccato).

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 ogni caso la quota di giacitura da considerare è la più bassa tra quella, all'intersezione con le fronti, del terreno naturale e quella del terreno eventualmente sistemato.

Per i casi particolari, riconosciuti tali dal Responsabile del Servizio, su terreni acclivi con forte pendenza è possibile determinare la quota in basso a monte coincidente con quella della strada esistente a monte purché il primo appoggio dell'edificio giaccia in una fascia larga al massimo m.7,50 dal ciglio stradale, ferme restando le distanze minime dalle strade. La sezione dell'edificio, misurata sull'allineamento monte-valle, non deve superare i m.9,00.

Solo in questi casi, il punto più basso a valle sarà determinato dal punto d'intersezione del filo della facciata con un piano di riferimento parallelo a quello dell'andamento naturale del terreno, sulla sezione monte-valle, appoggiato o innestato sul punto in basso a monte, determinato come sopra descritto, eventualmente misurato fino al massimo di m.1,00 sopra.

Contestualmente alla realizzazione di edifici ricadenti nei casi particolari suddetti, dovrà essere prevista una sistemazione adeguata della scarpata a valle mediante la formazione di terrazzamenti ed opere analoghe e con l'utilizzo di materiali ambientalmente compatibili, allo scopo di minimizzare eventuali muri emergenti o altri manufatti di sostegno.

In alto:

- per edifici residenziali la più elevata quota d'intersezione, misurata sul filo della facciata, dell'intradosso del solaio di copertura con i muri perimetrali in corrispondenza della gronda;
- la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico, quando superino m.0,50 dalla quota considerata nel precedente alinea.

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.

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 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 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.

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 di PRG (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 edilizia, 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 (involuppo nella pendenza del 40%).

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 nelle zone D (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, con la sola eccezione delle superfici accessorie relative alle zone D1 e D2.

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 Slp:

- 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 "pertinentziali" vengano realizzate autonomamente nell'ambito delle zone D, esse non sono pertinentziali di un insediamento localizzato sullo stesso lotto e devono essere computate come Slp e divengono a tutti gli effetti funzione principale.

Art.11 Facoltà di deroga all'interno dei PA

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

Art.12 Aree di rispetto nell'ambito dei PA

I PA dovranno prevedere la sistemazione delle eventuali zone di rispetto 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.

TITOLO QUARTO

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

Art.13 Fattibilità delle costruzioni con riferimento all'aspetto idrico, idrogeologico e geologico-tecnico

Il PRG è supportato da uno studio geologico-tecnico del territorio comunale, allegato D al PRG, che costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi edilizi o di modificazione di aree.

Art.14 Piano per l'assetto idrogeologico (PAI)

Il Piano di settore geologico allegato al PRG individua nella relativa tavola di azionamento le linee di delimitazione delle fasce fluviali A, B e C e di altre zone a rischio corrispondenti a quelle del PAI nelle quali si applicano le relative norme tecniche di attuazione. Le fasce suddette sono riportate anche sulla tavola F "tavola dei vincoli".

Art.15 Parco Regionale dei Colli di Bergamo

Il PRG individua nella tavola di azionamento (tavole 1a e 1b) i confini delle zone di salvaguardia ambientale stabilite dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo (LR.n.9/81) e dei relativi Piani di settore vigenti; dentro tali zone sono ammessi gli interventi previsti dalle relative norme tecniche di attuazione.

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI D'INTERVENTO

STRADE E PERCORSI

Art.16 Tipologia delle strade

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PRG, esistenti da confermare o esistenti da modificare o nuove, fanno riferimento alle categorie delle strade individuate dal Codice della Strada.

Salvo il caso di viabilità di interesse sovracomunale, le nuove strade pubbliche o di uso pubblico di interesse locale avranno la carreggiata di larghezza non inferiore a m.6,00 e due marciapiedi ciascuno di larghezza non inferiore a m.1,50, per una larghezza totale non inferiore a m.9.00; in casi di difficoltà tecnica potrà essere realizzato un solo marciapiede di larghezza non inferiore a m.1,50.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti nella tavola di azzonamento di PRG devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti per una sua maggiore funzionalità potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo senza che ciò costituisca variante al PRG e le eventuali aree di risulta assumeranno le destinazioni di zona omogenea limitrofa.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

In presenza di fasce di rispetto stradale, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce stesse.

Art.17 Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o di uso pubblico

Il PRG individua sull'azzonamento in scala 1:2.000 per l'intero territorio i percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto esecutivo, senza che eventuali traslazioni migliorative costituiscano variante al PRG.

Altri percorsi potranno essere individuati nei PA o direttamente dal Comune.

EDIFICI ESISTENTI

Art.18 Edifici di valore storico-ambientale esterni alla zona A

Il PRG individua nella tavola di azzonamento gli edifici di interesse storico-ambientale da salvaguardare, esistenti sul territorio comunale ed esterni alla zona A, vincolati o meno ai sensi della L.n.1089/39 e successive modifiche.

Con riferimento ai tipi d'intervento sugli edifici esistenti in zona A di cui all'art.25, su tali edifici sono ammessi interventi 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 che possono essere autorizzati dal Comune prima della richiesta di concessione edilizia; sulla base dei dati emersi viene determinato il tipo d'intervento più idoneo da sottoporre al parere della commissione edilizia preventivamente alla stesura del progetto per la definitiva autorizzazione 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.25, 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.

Art.19 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 della zona in cui ricadono, fatto salvo quanto specificato dall'art.40 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.20 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 PA 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.

TITOLO SESTO

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE

Art.21 Zone omogenee di suddivisione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi di legge, nelle seguenti zone omogenee, distinte in relazione alla destinazione d'uso, considerando la localizzazione, la situazione di fatto, la modalità di attuazione:

Zona A: nucleo di interesse storico, artistico, ambientale

Zona A1: nucleo di interesse storico, artistico, ambientale con Piano Particolareggiato vigente

Zona B1: residenziale di completamento, If 1,00 mc/mq

Zona B2: residenziale di completamento, If 1,20 mc/mq

Zona B3: residenziale di completamento, If 1,50 mc/mq

Zona B4: residenziale di completamento, If 2,00 mc/mq

Zona B5: residenziale con verde privato

Zona C1: residenziale di espansione soggetta a Piano attuativo

Zona C2: residenziale di espansione con Piano attuativo vigente

Zona C3: residenziale di espansione parzialmente destinata a edilizia residenziale pubblica, soggetta a Piano attuativo

Zona C4: residenziale di espansione soggetta a Piano attuativo di riconversione

Zona D1: produttiva di completamento e/o sostituzione soggetta o non soggetta a Piano attuativo

Zona D2: produttiva di espansione con Piano attuativo vigente

Zona D3: attività terziaria esistente

Zona D5: attività terziaria di riconversione

Zona E1: agricola

Zona E2: agricola di salvaguardia paesistica

Zona E3: agricola-forestale compresa nel Parco regionale dei Colli di Bergamo - zona B1 di Piano Territoriale del Parco dei Colli – riserva naturale parziale

Zona E4: agricola-forestale compresa nel Parco regionale dei Colli di Bergamo - zona B3 di Piano Territoriale del Parco dei Colli – riqualificazione ambientale

Zona E5: agricola-forestale compresa nel Parco regionale dei Colli di Bergamo - zona C1 di Piano Territoriale del Parco dei Colli – parco agricolo forestale

Zona E6: verde di interesse sovracomunale

Zona E7: fasce di rispetto dei corsi d'acqua

fasce di rispetto stradale

Zona E8: zona agricola attrezzata per l'esercizio convenzionato di attività agrituristiche e di sport equestri con Piano attuativo vigente o soggette a nuovo Piano attuativo

Zona F1: aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Zona F2: aree a verde pubblico attrezzate per il gioco e per lo sport

Zona F3: aree per l'istruzione pubblica

Zona F4: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree per attrezzature private di interesse pubblico

Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi

Zona per attrezzature tecnologiche di interesse comune

Area destinate a nuove strade

Area variante strada statale 470 e relativa fascia di rispetto

Zona di rispetto delle sorgenti e dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

Fasce di rispetto della linea ferroviaria tram veloce

Zona di rispetto cimiteriale

DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE

Art.22 Destinazioni d'uso nelle zone residenziali

Le zone residenziali (zona A, zona B, zona C) sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni secondarie ad esse complementari.

E' ammessa nella misura massima del 30% della Slp realizzabile o esistente, riferita a singoli edifici o alla singola unità minima d'intervento (UMI) in zona A, la realizzazione di spazi aventi le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- esercizi commerciali di vicinato come definiti ai sensi del D.Lgs.n.114/98, 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;
- studi professionali e commerciali e in genere uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano seminterrato ed al piano terra;
- botteghe artigianali di servizio alle famiglie che non producano disturbo, limitatamente al piano terra ed al piano seminterrato e interrato, fatte salve le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

Per le medie strutture di vendita esistenti in zona residenziale, si fa riferimento all'art.15 delle Norme Attuative del Commercio allegato al PRG.

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

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

In zona A le superfici possono essere destinate alle attività secondarie sopra elencate anche a seguito di cambio di destinazione purché la preesistente destinazione non sia residenziale; le nuove destinazioni non dovranno comunque coinvolgere spazi scoperti con depositi, discariche, spazi di lavoro o di vendita.

Nella zona A è sospesa l'applicazione dell'art 38 comma 3 del Regolamento della Regione Lombardia 3/2000 e successive variazioni e la superficie di vendita deve essere computata sempre come superficie reale.

Tali insediamenti 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.

I magazzini e i depositi devono essere pertinenti ad attività insediate nella stessa zona A alla data di adozione del PRG.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su un edificio non comportano l'adeguamento alle prescrizioni sopra descritte.

Le destinazioni d'uso indicate nelle schede di progetto per ogni unità minima d'intervento si intendono indicative, pertanto l'adeguamento ad esse viene consigliato nell'ambito degli interventi edilizi consentiti sull'edificio.

In zona A ogni cambio di destinazione d'uso, anche non comportante interventi edilizi, deve essere autorizzato dal Comune.

Per quanto non definito dal presente articolo, si fa riferimento al regolamento edilizio comunale.

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 parcheggi di pertinenza nella misura di mq.0,50 per ogni mq. di Slp.; dette superfici dovranno essere preferibilmente interrate, fatta salva l'oggettiva impossibilità di interramento da dimostrare in sede di progetto.

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 entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indenizzabilità.

Le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici, muri e locali accessori esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze fra costruzioni stabilite dal DM.n. 1444/68 e tenendo conto che le autorimesse aventi altezza inferiore a m.2,50 misurata all'estradosso della soletta di copertura non costituiscono costruzioni ai fini del rispetto delle distanze dai confini 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 P.R.G., 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 edilizia, costituiscano fattore di disordine; tali manufatti dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento autorizzato.

Nelle zone B1, B2, B3, B4 di completamento residenziale, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG sprovvisti di autorimesse o in caso di soprizzo ai sensi dell'art.26 delle presenti Norme d'Attuazione o di recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti ai sensi della LR.12/2005 e quando queste non possono tecnicamente, a giudizio del Responsabile di settore, 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.30,00.

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 ogni zona omogenea a destinazione residenziale sono fissati indici massimi di edificabilità (If o V definito, H).

In zona C la concreta utilizzazione a scopo edificatorio delle superfici comprese in PA è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal PRG indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di PA.

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.23 Costruzioni accessorie in zone residenziali

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

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino, pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali sistemate a giardino purché 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 dai confini o siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti a confine;
- 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 B5, le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq.30,00.

Non è ammesso, in zona 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.

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

art.24 Zone omogenee A

Nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico e ambientale

Il PRG 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.

Nelle aree relative ai nuclei compresi nel Parco dei Colli (zona A1) sono consentiti gli interventi ammessi dai vigenti Piani particolareggiati.

Nelle aree relative ai nuclei esterni al Parco dei Colli sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.31 della L.n.457/78 in base ai tipi d'intervento definiti dall'art.25, dalle tavole 2a, 2b, 2c e dalle schede delle unità minime di intervento ad eccezione degli interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti all'approvazione di un Piano di Recupero redatto ai sensi della L.n.457/78.

Nell'ambito di detti Piani di Recupero sono ammesse deroghe per altezze, superfici e R.A.I. degli spazi

interni nei limiti del R.L.I.

I PA sopraccitati, estesi almeno ad un isolato o ad un'unità di azzonamento, devono avere gli stessi contenuti definiti per i nuclei interni al Parco dei Colli.

art.25 Interventi in zona A esterna al perimetro del Parco dei Colli

Il perimetro di "zona A", leggibile sull'azzonamento di PRG all'esterno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, comprende i nuclei di antica formazione di interesse storico, artistico o ambientale di Villa centro (la porzione ovest, esterna al Parco dei Colli) e di Ghiaie; al suo interno, ogni intervento, definito ai sensi dell'art.31 della L.n.457/78, viene regolato dal PRG per mezzo di norme tecniche d'attuazione, planimetrie in scala 1/500 e schede delle unità minime d'intervento (UMI).

In caso di discordanza tra le norme tecniche, le planimetrie in scala 1:500 e le schede, si fa riferimento prima a queste, poi alle norme e infine alle planimetrie.

In particolare, nelle planimetrie delle tavole 2a, 2b, 2c, il PRG 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 le zone (RU) entro le quali gli interventi edilizi devono attuarsi a seguito dell'approvazione di un piano di recupero ai sensi della L.n.457/78.

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 di recupero preliminare.

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 che possono essere autorizzati dal Comune prima della richiesta di concessione edilizia; tali sondaggi possono determinare la modifica del grado d'intervento, dietro richiesta in tal senso al Comune e dietro parere favorevole della commissione edilizia.

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 per quell'immobile.

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 PRG 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.

Il PRG individua inoltre altri ambiti comprendenti più UMI entro cui gli interventi edilizi, pur essendo definiti per ogni singola UMI, dietro richiesta degli aventi titolo e con parere favorevole della commissione edilizia comunale, possono discendere da un progetto complessivo di ristrutturazione urbanistica che potrà modificare anche i gradi d'intervento fissati al fine di perseguire un migliore risultato ambientale.

Analogamente il PRG ammette la redazione di progetti unitari di ristrutturazione urbanistica relativi ad ambiti non individuati ma definiti, dietro parere favorevole della commissione edilizia, dagli aventi titolo purché tali ambiti comprendano più UMI.

Sempre dietro parere favorevole della commissione edilizia comunale, gli aventi titolo possono, al fine di garantire il migliore risultato dell'intervento, suddividere o raggruppare le UMI individuate dal PRG.

Nell'ambito della sopra citata zona A, 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 dalla tavola in scala 1/500 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 singola concessione edilizia, 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

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.

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 della L.n.457/78, 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 della L.n.457/78, 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.

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 della L.n.457/78, 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 NTA per il grado stesso) e senza modificazione del volume, purché l'altezza massima non superi m.7,50 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 soprizzare 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 di ristrutturazione urbanistica 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.6.

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

Ai sensi della L.n.457/78, 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 storico oppure è riferito a contesti privi di valore storico ambientale comprendenti edifici anch'essi privi di valore storico o ambientale.

La planimetria in scala 1:500 individua gli ambiti entro cui gli interventi edilizi sono subordinati ad un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica, in forma di Piano di Recupero ai sensi della L.n.457/78, che potrà articolare le destinazioni compatibili, modificare i gradi d'intervento salvo che per gli edifici a cui il piano particolareggiato attribuisca il grado 1 e 2, per le facciate a cui il piano attribuisca il grado 1, 2 e 3a, per gli spazi scoperti a cui il piano attribuisca il grado 1 e dovrà localizzare le eventuali volumetrie da sostituire all'interno di sagome planivolumetriche determinate o da determinare, ammettendo un incremento volumetrico fino al 15% della volumetria degli edifici preesistenti aventi grado d'intervento 6.

Il Piano di Recupero sopraddetto, soggetto alla cessione di aree standard o alla loro monetizzazione, deve essere convenzionato con il Comune per la cessione e per la realizzazione di opere o attrezzature pubbliche o di uso pubblico o la costituzione di servitù, vincoli od obblighi a favore del Comune.

Il perimetro dell'ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica (RU) si intende esteso alle UMI ed alle relative aree contermini di cui uno o più edifici compresi nell'ambito siano di pertinenza purché tali UMI siano soggette a tipi d'intervento edilizio sull'edificio di grado 4 o 6; in fase di definizione del progetto unitario è ammessa la correzione del perimetro dell'ambito in relazione all'effettiva consistenza catastale delle proprietà interessate.

La modifica dei gradi d'intervento sugli edifici compresi in un ambito RU deve essere adeguatamente motivata da analisi, rilievi e documentazione storica dettagliati da cui risulti un carattere storico-ambientale dell'edificio diverso da quello riportato sulla relativa scheda UMI.

Anche senza la redazione di un progetto unitario ma dietro semplice concessione edilizia, all'interno dell'ambito soggetto a ristrutturazione urbanistica sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. secondo i gradi d'intervento fissati per le singole UMI che vi sono comprese; in tale caso non sono applicabili gli aumenti volumetrici previsti.

Da parte dei privati aventi titolo e previo parere favorevole della commissione edilizia è ammessa la presentazione al Comune di Piani di Recupero relativi ad ambiti meritevoli di progetto unitario purché siano estesi a più UMI.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- estratti degli strumenti urbanistici vigenti (PRG e piano particolareggiato);
- 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;
- schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
- analisi, rilievi e documentazione storica dettagliati da cui risulti un carattere storico-ambientale degli edifici diverso da quello riportato sulle relative schede UMI, nel caso si intenda modificare il grado d'intervento degli edifici.
- 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 unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali e architettonici 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 dal piano particolareggiato o non previsto di questo ma presentato da privati, 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 storico 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.7,50.

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'obbiettivo 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 di recupero ai sensi della L.n.457/78, con la limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente aumentata fino al 15% e con altezza mai superiore a m.7,50.

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.

Tipi d'intervento sulle facciate

I tipi d'intervento edilizio ammessi sulle facciate degli edifici classificati dal PRG e individuati sulla tav. 2a, 2b, 2c 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.

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 abbia facciate di grado 2, per queste viene ammessa, previo parere della commissione edilizia, la parziale demolizione purché la ricostruzione avvenga nella forma originaria con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

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.

Tipi 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

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.

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 ambientali.

Art.26 Zona B1, B2, B3, B4: residenziale di completamento

Per gli edifici esistenti in zona B1, B2, B3, B4, 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, gli ampliamenti e le ricostruzioni gli indici edilizi sono i seguenti:

zona B1

If 1,00 mc/mq
H m.7,50
Rc 20%

zona B2

If 1,20 mc/mq
H m.7,50
Rc 25%

zona B3

If 1,50 mc/mq
H m.7,50
Rc 30%

zona B4

If 2,00 mc/mq
H m.9,00
Rc 40%

L'altezza massima sopraindicata per le zone B1, B2, B3, B4 non può superare m. 6,50 quando queste siano comprese nel perimetro del Parco dei Colli di Bergamo ad eccezione della zona B2 prospettante su via Ventolosa posta tra via Monte Bastia e l'insediamento produttivo a nord.

Nelle zone B1, B2, B3, B4 comprese 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 PRG, 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.

Per le zone già oggetto di Piano per l'Edilizia Economica Popolare comprese in zone B viene confermata la volumetria esistente realizzata in virtù del PEEP stesso; pertanto sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 27 Zona B5: residenziale con verde privato

I giardini e le aree individuate dal PRG come zone a verde privato, esistenti 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 zone, 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:

If 0.5 mc/mq
H m.7,50
Rc 10%

L'altezza massima sopraindicata non può superare m. 6,50 quando una zona B5 sia compresa nel perimetro del Parco dei Colli di Bergamo.

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 PRG è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 10% del volume esistente.

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.28 Zona C1: residenziale di espansione

Nelle zone C1 è consentita l'edificazione sola a seguito dell'approvazione di un PA esteso all'intera area perimetrata in azionamento.

Gli indici di edificabilità sono di seguito indicati per ciascuno dei PA della zona C1:

- PA2 (via Roma – via Prada)

L'intervento viene attuato in due distinti ambiti:

- Ambito PA2a

V	mc. 7.260
H	mt.12 oltre al sottotetto abitabile da ricavarsi entro la falda della copertura a profilo curvilineo;
Sc	mq. 625

All'interno della volumetria sopra definita deve essere ceduta gratuitamente al Comune la Slp di mq.200 per funzioni pubbliche.

L'area destinata a verde pubblico da cedere gratuitamente al Comune ha la superficie di mq.2.675, l'area destinata a strada e parcheggi pubblici e verde di connessione da cedere gratuitamente al Comune ha la superficie di mq. 1824.

Potranno essere realizzati parcheggi interrati ad uso privato per una superficie lorda di mq.1540.

- Ambito PA2b

V	mc.4.365,90
H	mt. 9; è ammessa l'altezza massima di m.12 per una porzione fino al 30% della Sc da posizionarsi lungo il lato nord.
Sc	mq. 605,36

All'interno del volume ammesso è consentita la realizzazione di superfici destinate alle funzioni secondarie elencate all'art.22 comma 1 delle presenti norme ivi comprese le attività ricettive e le attività commerciali in forma di "media struttura di vendita" con superficie massima di mq.600 per ogni struttura, anche in misura superiore al 30% della Slp realizzabile.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste superfici esterne, con destinazione ad uso pubblico, di connessione pedonale tra le aree pubbliche e il piano terra dell'edificio.

Il PA è d'iniziativa pubblico e/o privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azzonamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito solo marginalmente in sede di definizione del PA.

- PA 5 (via Sigismondi)

V	mc.3.000
H	m. 9,00

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

- PA9 (Foresto 1)

V	mc. 2.500
H	m. 6,50

Il PA è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a standard sarà definito in sede di definizione del PA.

- PA12 (Tambor)

V	mc. 8.000 per la sola destinazione residenziale
Sc	mq. 450 per la sola attività ippica in zona E8
H	m. 6,50

Il PA è d'iniziativa privata; nel perimetro di PA sono individuate un'area per gli insediamenti residenziali previsti (zona C1) e un'area per attività equestri (zona E8) avente le destinazioni di cui al successivo art.47 oltre che aree da cedere gratuitamente per la formazione di allargamenti stradali, di nuove strade e di nuove attrezzature scolastiche pubbliche (zona F3) con relativi parcheggi; la quantità ed il posizionamento delle aree da cedere individuate sull'azzonamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito in sede di definizione del PA.

La cessione dell'area scolastica e di eventuali aree necessarie al suo accesso dovrà avvenire all'approvazione definitiva del PA.

Nel Piano attuativo deve essere prevista la demolizione dei corpi edilizi esistenti fatiscenti o in contrasto ambientale destinati all'attività ippica e la riqualificazione ambientale dell'intera area.

La volumetria residenziale definita non comprende la volumetria esistente relativa all'intero fabbricato adibito a Trattoria Tambor; la superficie coperta definita per la sola attività ippica si riferisce ad un nuovo fabbricato a due piani di cui uno seminterrato.

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, 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 quantitativo del volume preesistente e comunque nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A.;
- per i lotti inediti, essi assumono la destinazione a zona B in cui è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con la stessa volumetria già prevista dal P.A. per il lotto ridotta del 10% e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.;

Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo PA con gli stessi indici di quello previgente.

Art.29 Zona C2: residenziale di espansione con PA vigente

Il PRG conferma, con la stessa campitura grafico della zona C1 con diversa linea di contorno, la localizzazione e la disciplina dettata da PA approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PRG.

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la disciplina dell'art.28.

Art.30 Zona C3: residenziale di espansione, parzialmente destinata a edilizia residenziale pubblica, soggetta a PA

Nelle zone C3 è consentita l'edificazione solo a seguito dell'approvazione di un PA esteso all'intera area perimetrata in azionamento che preveda la realizzazione di una quota parte volumetrica per edilizia residenziale pubblica.

Gli indici di edificabilità sono di seguito indicati:

- PA 7 (via Salvanesa)

V mc. 6.000

di cui per edilizia residenziale pubblica:

V mc. 3.000

H m. 6,50 (per il lotto assegnato ad edilizia residenziale pubblica tre piani abitabili fuori terra con quota massima all'estradosso di copertura non superiore alla quota assoluta di m.330,21 come definito nell'allegata sezione tipo).

Tutta l'area a verde dovrà prevedere, con apposita tavola di dettaglio, l'andamento orografico e la giusta disposizione di presenze arboree e arbustive, principalmente di tipo autoctono, al fine di mitigare l'impatto ambientale dell'intervento stesso.

Il PA è d'iniziativa pubblica e privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azionamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito solo marginalmente in sede di definizione del PA.

Allo scadere della validità del PA, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la disciplina dell'art.28.

Una quota volumetrica di mc.3.000 per edilizia residenziale pubblica è compresa nel PA1 normato al successivo art.31.

Art.31 Zona C4: residenziale di espansione soggetta a PA di riconversione

Tali zone hanno destinazione residenziale e vi sono ammesse le altre funzioni indicate dall'art.24

Con l'adozione del PRG, il perimetro di tali zone costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente assoggettate a Piano di Recupero, ai sensi dell'art.27 della L.n.457/78.

In attesa del PA, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art.27, ultimo comma, della L.n. 457/1978 come modificato dalla L.n.179/1992.

Nell'ambito dei PA sopra citati, i limiti di edificazione prevedono indici urbanistici con volumetria definita dal PRG.

Per ogni zona C4 gli indici urbanistici sono di seguito indicati.

- PA 1 (piazza IV Novembre)

V mc. 12.000

di cui

V minimo residenziale

mc. 8.000 comprendente mc. 3.000 per edilizia residenziale pubblica

H m.9,00 (3 piani f.t.)

Il volume non residenziale ammette destinazione ricettiva (alberghi).

Il PA è d'iniziativa pubblica e/o privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azionamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito solo marginalmente in sede di definizione del PA.

- PA 3 (via Sigismondi – piazza IV Novembre)

V mc. 8.600

H m.9,00 (3 piani f.t.)

m.12,00 (4 piani f.t.) altezza ammessa entro la porzione d'area in PA3 compresa tra due linee di arretramento distanti m.25 dal ciglio strada di via Sigismondi e via Dante.

Il PA è d'iniziativa privata; il posizionamento delle aree a standard individuate sull'azionamento è prescrittivo e potrà essere meglio definito solo marginalmente in sede di definizione del PA.

- PA6 (via Alpini – via Ripa)

V mc. 600

H m. 6,50

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

E' obbligatorio il recupero dell'edificio esistente per il quale si applica quanto previsto all'art.18 per gli edifici isolati di valore storico e ambientale.

E' ammesso l'utilizzo della volumetria risultante dalla demolizione dei corpi edilizi fatiscenti posti a sud (se giuridicamente esistenti) che può essere sommata alla volumetria come sopra definita.

- PA 8 (via Brughiera – via Ronco Basso)

V esistente

E' obbligatorio il recupero dell'edificio esistente per il quale si applica quanto previsto all'art.18 per gli edifici isolati di valore storico e ambientale.

E' ammesso l'utilizzo della volumetria risultante dalla demolizione di eventuali corpi edilizi fatiscenti (se giuridicamente esistenti) che può essere ricostruita anche in aggiunta al corpo principale nel rispetto dei suoi caratteri architettonici.

Il PA è d'iniziativa privata.

- PA 11 (Campana)

V mc. 2.500

H m.6,50 (2 piani f.t.)

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

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la disciplina dell'art.28.

DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVO

Art.32 Zone D1 e D2

Destinazioni d'uso e norme generali

Le zone produttive D1 e D2 sono destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature per le attività produttive e di servizio a queste oltre che per il commercio all'ingrosso.

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 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 delle zone 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 ciminiera, 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 PA 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 quinte filtranti.

Gli insediamenti produttivi, esistenti o nuovi, possono destinare una quota di superficie per vendita di merci prodotte o complementari fino alle dimensioni previste per gli esercizi di vendita di vicinato a cui sono equiparati; tale destinazione non comporta cambio di destinazione d'uso ed è pertinente all'attività produttiva.

Art.33 Zona D1: produttiva di completamento e/o sostituzione soggetta o non soggetta a PA

Nelle zone parzialmente edificate, con presenza di attività produttive, e classificate da PRG come zone produttive di completamento e/o sostituzione, e' consentita l'edificazione dei lotti liberi e la ristrutturazione, il completamento, l'ampliamento e la sostituzione parziale o totale dei fabbricati esistenti.

Nelle zone D1 l'edificazione è consentita con i seguenti indici:

Slp	0,90 mq/mq, inclusa la porzione residenziale
H	m.10,00
Rc	70%

Per le attività produttive in zona D1 comprese in fascia B del PAI, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PRG, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di Slp sopraccitato, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 20% rispetto alla Slp esistente, dietro presentazione di un programma di sviluppo produttivo.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PRG, avessero raggiunto o superato il limite edificatorio di Rc e H sopraccitati, la sostituzione e la ristrutturazione possono avvenire mantenendo le quantità esistenti, fatto salvo il raggiungimento degli indici di P.R.G. eventualmente non ancora saturati e senza aumento delle altre quantità.

Dove espressamente indicato sulla planimetria di azionamento con apposito simbolo, gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e le variazioni del settore produttivo originario, sono assoggettati all'obbligo di preventiva formazione di un PA di iniziativa pubblica o privata.

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

Le convenzioni dei PA 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.

Gli standards inerenti le diverse destinazioni definite dal PA dovranno essere completamente soddisfatti all'interno dell'area con monetizzazione ammessa solo nel caso di impossibilità tecnica di reperimento delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Slp	0,90 mq/mq, inclusa la porzione residenziale
H	m.10
Rc	70%

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, 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 PA;
- per i lotti ineditati è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con Slp ridotta del 10% rispetto a quella già prevista dal P.A. e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.

Nel caso le condizioni sopradette non sussistano, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo PA con gli stessi indici di quello previgente.

Art.34 Zona D2: produttiva di espansione con PA vigente

Il PRG conferma la localizzazione e la disciplina dettata da PA adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PRG.

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta

l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la disciplina dell'art.33.

Art. 35 Insedimenti produttivi esistenti non confermati dal PRG

Gli insediamenti produttivi esistenti, per i quali il PRG prescrive una diversa destinazione sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto, in attesa della loro sostituzione secondo la destinazione d'uso prevista.

Per tali insediamenti sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Previo parere della Commissione edilizia comunale e dell'ASL circa l'assenza di cause immediate di incompatibilità, e' ammessa l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico e di miglioramento delle attrezzature e dei servizi, anche con modifica delle altezze e dei volumi, purché la SIp non venga incrementata.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo regolarmente trascritto che, oltre a riportare i principali valori planivolumetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del PRG e quelli relativi all'ampliamento, preveda la non indennizzabilità in caso di esproprio delle opere relative all'ampliamento da realizzare.

DESTINAZIONI D'USO TERZIARIE

Art.36 Zona D3 e D5

Destinazioni d'uso e norme generali

Le zone D3 e D5 a destinazione terziaria sono destinate a insediamenti commerciali, uffici e servizi (bar, ristoranti, alberghi, artigianato di servizio, ecc.) come meglio specificato agli articoli successivi.

E' 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.37 Zona D3: zona per attività terziaria esistente

Le zone classificate come D3 consentono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la ricostruzione e l'ampliamento di edifici destinati ad accogliere esercizi di vicinato, 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.

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.

Nella zona D3 individuata con un asterisco (*) sovrapposto alla campitura di zona viene confermata una superficie per esercizi di vicinato pari all'esistente alla data di adozione del PRG; nella zona D3 individuata con doppio asterisco (**) sovrapposto alla campitura di zona viene confermata una superficie per medie strutture di vendita pari all'esistente alla data di adozione del PRG.

I limiti massimi di edificazione della zona D3, sono:

Superficie di vendita come esistente con l'incremento del 20%, nei limiti di superficie consentita per le medie strutture di vendita.

Rc	50%
H	m.9,50

Art.38 Zona D5: zona per attività terziarie di riconversione

Le zone classificate come zone D5 sono destinate ad accogliere esercizi di vicinato e medie strutture di vendita che possono costituire centro commerciale, come definito dalle norme e dai regolamenti vigenti, con il vincolo della superficie complessiva di vendita massima di mq.1.500, 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.

In tale zona sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, con i seguenti limiti massimi e criteri di edificazione:

Slp come l'esistente maggiorata del 10%

H m. 9,50

Rc 50%

Gli interventi necessari alla riqualificazione ambientale dell'intera area sono ammessi dietro rilascio di concessione edilizia subordinata alla dismissione dell'attività produttiva esistente, compreso il deposito di materiali.

Le superfici a parcheggio individuate sull'azonamento sono pertinenti delle attività ammesse mentre le superfici a verde pubblico individuate sullo stesso sono da cedere gratuitamente al Comune.

AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art.39 Norme generali

Le aree individuate e classificate dal PRG come zone omogenee E1, E2, E3, E4, E5, E6, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agroturistiche.

L'edificazione in tali zone è disciplinata dalla LR.n.93/1980 con l'articolazione per zona dettata dai successivi articoli.

Nelle zone agricole comprese nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo ogni intervento edilizio nuovo o sull'esistente è normato dal Piano territoriale di coordinamento (LR.n.8/91) e dal relativo Piano di Settore Agricolo.

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 edilizia 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 concessione edilizia ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

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

Conformemente al contenuto del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli di Bergamo, ai soggetti diversi rispetto a quelli previsti dall'art.3 della L.R.93/80 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 subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- la realizzazione è concessa "una tantum" a favore di tutta la proprietà ricompresa nel perimetro delle zone normate dal Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli, così come risulta dalla consistenza della Ditta Catastale alla data di adozione dello stesso P.S.A.;
- l'area oggetto di intervento sia regolarmente coltivata, non sia già dotata di qualunque altra struttura edilizia;
- l'area oggetto di intervento, abbia superficie:
 - non inferiore a 2 ha per le colture seminative e a pascolo;
 - non inferiore a 1 ha per il prato stabile;
 - non inferiore a 0,2 ha per le colture arboree da frutto e le colture orticole con impianto di tipo specializzato;
 - non inferiore a 0,2 ha per le altre colture agricole e per l'allevamento con un impiego richiesto di almeno 30 giornate lavorative come risulta dall'applicazione dei tempi medi di lavoro di cui all'art. 20 del Piano di Settore;
 - inferiore a 0,2 ha per colture orticole di tipo familiare, nel qual caso la superficie massima edificabile è di mq. 6;
- la superficie massima coperta sia di 12 mq. e l'altezza massima in gronda di m.2,20 con caratteristiche

edilizie di tipo tradizionale secondo gli indirizzi del Piano di Settore Agricolo;

- venga certificata dal Sindaco la sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

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 vigente.

Art.40 Edifici esistenti in zona agricola con destinazione non agricola (R)

Gli edifici esistenti in zone agricole E1, E2, E3, E4, E5, E6 e non aventi destinazione agricola, sono individuati nella tavola di azionamento, ai sensi della LR.n.93/80, mediante la sigla "R" indicante la destinazione d'uso residenziale.

Fatta salva la normativa sopra citata per le aree comprese nel Parco regionale 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.

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.

Art.41 Zona E1: agricola

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 dalla LR.n.93/80.

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):

If	0.03 mc/mq
H	m. 6,50
Ds	m.15,00
Dc	m.10,00

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

H	m.6,50
Rc	5%
Rc	20% (solo per serre fisse in aziende florovivaistiche)
Ds	m.15,00

Art.42 Zona E2: agricola di salvaguardia paesistica

Nella zona 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, secondo la tipologia costruttiva dettata dal Regolamento edilizio vigente.

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 soprizzo sono

consentiti esclusivamente per adeguamenti igienici, nella quantità massima del 10% "una tantum" del volume totale esistente alla data di adozione del PRG; sono fatti salvi gli edifici individuati con la sigla "R" (destinazione residenziale) per i quali si attuano le disposizioni di cui all'art.40.

Art.43 Zona E3, E4, E5:

agricola-forestale compresa nel Parco regionale dei Colli di Bergamo

Il PRG individua le zone agricole comprese in zona B1, B3, C1 come definite dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo; per esse valgono le norme dello stesso Piano e dei relativi Piani di Settore.

Art.44 Zona E6:

verde di interesse sovracomunale

Essendo zone comprese nel perimetro del Parco dei Colli e destinate ad attività agricole oltre che alle attività di tempo libero all'aperto, vi sono consentiti gli interventi previsti dal PTC del Parco e dei relativi Piani di Settore mediante convenzionamento per garantire la fruibilità pubblica della zona.

Art.45 zona E7:

fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il PRG individua aree a verde di rispetto fluviale assoggettate a vincolo ambientale ai sensi delle leggi vigenti.

Tali aree sono inoltre destinate alla riqualificazione ambientale mediante opere di riassetto comprendenti anche l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

In esse non è consentita 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.

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 a verde di rispetto fluviale sono computabili ai fini edificatori solo per le destinazioni agricole da realizzarsi in zona E1.

Se comprese in fascia A o B del PAI, tali aree sono inoltre sottoposte alla relativa normativa.

Anche se non espressamente indicato graficamente dal PRG, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato 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 mezzeria del corso d'acqua sarà considerato come confine di proprietà, salvo diverse indicazioni grafiche del PRG.

Art.46 zona E7:

fasce di rispetto stradale e limiti di arretramento delle costruzioni

Il PRG 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 nelle zone agricole E.

Nell'ambito dei PA, 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 interrato per le quali verrà stipulato e registrato un atto di non indenizzabilità in caso di esproprio dell'area.

Previo parere della Commissione edilizia 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 in zona B alla data di adozione del PRG fino a m.1,50 ai sensi del successivo art.26.

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 PA devono essere sistemate a verde, dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi.

Il PRG individua limiti di arretramento dalla ferrovia o dai margini stradali 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 delle zone omogenee in cui sono comprese; le quantità risultanti devono essere realizzate 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 recupero compresa la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione, a condizione che questa avvenga entro la superficie coperta dell'edificio preesistente e con lo stesso volume e altezza massima.

Art.47 Zona E8: agricola attrezzata per l'esercizio convenzionato di attività agroturistiche e di sport equestri con PA vigente o soggette a nuovo PA

La zona E8 localizzata a monte di via Polveriera è destinata 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 PA 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 PA 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 PTC del Parco e dal relativo Piano di settore agricolo.

I precedenti comma 2 e 3 non riguardano la zona E8, pure destinata ad attività agroturistiche ed a sport equestri gestite dai titolari di azienda agricola ed agroturistica ai sensi delle Leggi vigenti, compresa nel PA 12 normato dal precedente art.28 a cui si rimanda in quanto definisce per l'intero comparto gli indici di edificazione, le destinazioni urbanistiche, l'obbligatorio convenzionamento e le norme relative agli interventi ammessi dopo la scadenza del PA.

Art.48 Fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

Il PRG detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate da sorgenti e da pozzi di captazione dell'acqua potabile, contenute nello studio idro-geologico alla cui normativa tecnica si fa riferimento.

Art.49 Fasce di rispetto della ferrovia

Il PRG individua sui due lati del sedime ferroviario esistente destinato al tram veloce una linea limite d'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 dell'area ivi compresa ai fini edificatori 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 di gallerie, le costruzioni potranno essere edificate a m.5,00 dai confini della proprietà del sedime.

Art.50 Zona di rispetto cimiteriale

Il PRG individua una zona di rispetto cimiteriale; in essa possono essere realizzati strade e parcheggi pubblici, chioschi di vendita di fiori e di oggetti per il culto dei defunti, dietro concessione comunale a titolo precario, fatto salvo quanto previsto dalla L.166/2002.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art.51 Norme generali

Le aree per pubbliche attrezzature esistenti e di nuova previsione sono localizzate dal PRG e indicate con campitura di zona, fatto salvo quanto disposto dalla L.n. 1/1978.

Art.52 Zona F1: aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico

Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature non sempreverdi a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro; dovranno essere inoltre preferibilmente pavimentate in moduli prefabbricati filtranti del tipo cemento-erba.

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei purché previsti dal PRG o all'interno di

P.A.

Art.53 **Zona F2:** aree a verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport
Tali aree sono destinate ad attività all'aperto di tempo libero e sono soggette all'inedificabilità assoluta e all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e dell'impianto vegetazionale, salvo la formazione di aree per la sosta, la costruzione di tettoie aperte per il riparo delle persone, di chioschi aperti per il ristoro, di piccoli depositi per attrezzi necessari alla manutenzione delle aree.
Queste zone sono destinate a parchi pubblici o di uso pubblico, attrezzati per il gioco e per il tempo libero, nonché per la realizzazione di impianti sportivi in genere.
Sono altresì ammesse modeste costruzioni per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio.
Le zone F2 comprese in fasce A o B del PAI sono soggette alla relativa normativa; oltre che alle funzioni sopra indicate, tali aree sono destinate alla riqualificazione ambientale mediante opere di riassetto comprendenti anche l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

Art.54 **Zona F3:** aree per l'istruzione pubblica
Il PRG individua le aree esistenti o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.
Per l'edificazione della Zona F3 si applicano i seguenti indici:
If 2 mc/mq
Rc 30%
H 9 m.
Dc, Ds 10 m.
Tali indici possono essere modificati a seguito di stesura di progetto esecutivo dell'opera pubblica.

Art.55 **Zona F4:** aree per attrezzature pubbliche di interesse comune
 Aree per attrezzature private di interesse pubblico
 Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune
Il PRG individua le zone F4 sulle aree esistenti o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.
Per la loro edificazione si applicano i seguenti indici:
If 2 mc/mq
Rc 30%
H 9 m.
Dc, Ds 10 m.
Tali indici possono essere modificati a seguito di stesura di progetto esecutivo dell'opera pubblica.

Aree per attrezzature private di interesse pubblico
Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono individuate nel PRG con apposito segno grafico.
Per le aree già dotate di attrezzature è ammesso il completamento secondo gli indici e con le destinazioni di seguito indicate, fatto salvo l'obbligo di convenzionamento con il Comune per la disciplina dell'uso.
Per le aree di nuova formazione l'attuazione delle previsioni avverrà a seguito di approvazione di P.A. di iniziativa privata, con cui si convenzioni con il Comune anche l'uso delle attrezzature e nel quale possono essere modificati gli indici di edificabilità massima sottoelencati.
Gli indici di edificabilità massima sono i seguenti:
If 2 mc/mq
Rc 30%
H m. 10,50
Dc, Ds m. 10,00

Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
Le aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono individuate nel PRG con apposito segno grafico.
Per le aree già dotate di attrezzature è ammesso il completamento secondo gli indici e con le destinazioni di seguito indicate, fatto salvo l'obbligo di convenzionamento con il Comune per la disciplina dell'uso.
Per le aree di nuova formazione l'attuazione delle previsioni avverrà a seguito di approvazione di P.A. di iniziativa privata, con cui si convenzioni con il Comune anche l'uso delle attrezzature e nel quale possono essere modificati gli indici di edificabilità massima sottoelencati.

Gli indici di edificabilità massima sono i seguenti:
If 2 mc/mq

Rc 30%
H m. 9,00.
Dc, Ds m. 10,00

In tali aree sono inoltre ammesse attrezzature per lo sport e per il gioco all'aperto; a tal fine possono essere realizzate modeste costruzioni per il gioco, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio con altezza massima di m. 3,00.

Art.56 Zona per attrezzature tecnologiche di interesse comune

Il PRG indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico esistenti e previsti.