

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

PIANO DELLE REGOLE

Data:
MAGGIO 2025

Aggiorn.:
OTTOBRE 2025

Aggiorn.:

Aggiorn.:

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Scala:

Elaborato N.

C7

Adozione:
Delibera di CC n. 25 del 14.05.2025

Approvazione:
Delibera di CC n. 43 del 10.10.2025

Timbro e firma progettisti:

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Coordinamento urbanistico - Documento di Piano



Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

**Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere**

Piano delle Regole - Piano dei Servizi

Cristiano Esposito - architetto

Studio di architettura
Sede in via Trento 67, Capriate San Gervasio cell. 3356441154
indirizzo email: cristianoe69@yahoo.it
pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

INDICE

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO 1. CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	3
Art. 1 - Ambito di applicazione.....	3
Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole.....	3
Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole	4
Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	4
Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati	4
Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori	5
CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE	7
Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici.....	7
Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df.....	10
Art. 9 - Distanza dai confini – Dc.....	10
Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds.....	11
Art. 11 - Distanza minima da corsi d’acqua - Da	12
Art. 12 - Distanza da attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Dat.....	12
Art. 13 - Disciplina delle destinazioni d’uso e loro mutamenti.....	12
Art. 14 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.....	14
Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	14
Art. 16 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra	14
Art. 17 - Dotazione di spazi a parcheggio privati	15
Art. 18 – Fabbricati accessori non urbanisticamente rilevanti	15
Art. 19 - Edifici in contrasto	16
Art. 20 - Cabine di trasformazione elettrica	16
TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE.....	17
CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL’USO DEI SUOLI	17
Art. 21 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate	17
Art. 22 - Carta dei vincoli ambientali paesaggistici e territoriali	17
Art. 23 - Classificazione gerarchica della viabilità	21
CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA’.....	23
Art. 24 - Carta degli areali a potenziale archeologico.....	23
Art. 25 - Rete ecologica comunale e Rete verde comunale	23
Art. 26 - Carta della sensibilità paesaggistica.....	23

TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA	24
CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	24
Art. 27 – Tessuto di antica formazione – A.....	24
Art. 28 – Tessuto residenziale di collina – R1	25
Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2.....	26
Art. 30 - Aree soggette a Piano di Recupero – PR.....	27
Art. 31 - Ambiti del tessuto economico – disposizioni generali.....	31
Art. 32 –Tessuto produttivo – P1.....	31
Art. 33 – Tessuto produttivo assoggettato a riqualificazione ambientale unitaria – P2	33
Art. 34 – Tessuto consolidato per attività commerciali – C.....	34
Art. 35 - Ambiti per attività florovivaistiche – FLORO	34
Art. 36 - Ambiti di servizio alla viabilità – SERV-VIAB	35
Art. 37 - Ambiti di Verde Privato – VP	36
Art. 38 - Ambiti di riqualificazione ambientale – ARA	36
Art. 39 - Verde di rispetto stradale – VRS	37
Art. 40 - Aree per parcheggi privati - PARCH-P	37
CAPO 2 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE	38
Art. 41 – Disciplina generale delle aree per attività agricole e ambientali	38
Art. 42 - Ambiti ad indirizzo agricolo – AGR 1	39
Art. 43 - Ambiti agricoli di pregio ambientale – AGR 2	40
Art. 44 - Ambiti naturali a prevalente connotazione forestale – AGR3	40
Art. 45 - Ambiti naturali a connotazione prativa – AGR4	40
Art. 46 – Ambiti Agricoli Strategici	40
TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	41
Art. 47 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT.....	41
Art. 48 - Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico.....	41
Art. 49 – Aree idriche - IDRO	41
Art. 50 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano	42

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

- le aree e gli immobili ricompresi all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC)
- le aree destinate all'agricoltura
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica

disciplina inoltre

- gli ambiti in cui promuovere interventi di rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano

Non sono disciplinati dalle presenti norme:

- gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano
- le aree destinate a servizi del Piano dei Servizi

Art. 2 - Oggetto e obiettivi del piano delle regole

Il Piano delle regole definisce:

- all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della LR 12/2005;
- individua le aree assoggettate a pianificazione attuativa in itinere e, per tali aree, prevede specifica disciplina urbanistica da applicarsi a conclusione della pianificazione in atto
- individua, all'esterno del TUC:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica nella Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate,

soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana

Art. 3 - Elenco degli elaborati del piano delle regole

Il Piano si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento di PGT “A0 - elenco elaborati”

Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Il Piano delle Regole recepisce gli elementi prescrittivi e attua gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di Pianificazione e di Programmazione sovraordinati Regionale (PTR) e Provinciale (PTCP)

Art. 5 - Relazioni con gli strumenti attuativi vigenti e/o adottati

Il Piano di Governo del Territorio individua i Piani Attuativi (PA) in corso di attuazione.

Il PGT conferma la validità di questi Piani, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Trascorsi dieci anni dalla data di approvazione dei Piani e/o comunque non prima della scadenza degli atti convenzionali, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. In alternativa alla condizione di contenimento dello stato di fatto, sarà possibile procedere con l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo nel rispetto delle superfici interessate dal Piano originario, con previsione di riduzione del 20% delle volumetrie/SL originariamente previste e con obbligo di acquisire i diritti edificatori nella misura del 30% delle nuove SL riconvenzionate, secondo le disposizioni del Piano dei Servizi.

Agli strumenti già adottati alla data di adozione del presente PGT si applica la previsione dei precedenti commi, qualora gli stessi vengano definitivamente approvati prima dell'approvazione definitiva del presente PGT.

In fase di esecuzione è sempre possibile apportare modifiche planivolumetriche ai Piani/Programmi approvati e/o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire Convenzionati restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza, conclusione o decadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel presente PGT.

Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori

Il progetto di Piano prevede il riconoscimento di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore economico unitario di riferimento del diritto edificatorio per unità di SL residenziale, anche in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare.

Il Comune potrà sempre, ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, rapportandosi al privato nella cessione o nell'acquisizione dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una Camera di compensazione.

Il progetto di PGT prevede l'istituzione del registro dei diritti edificatori attraverso il quale il Comune potrà monitorare le transazioni economiche fra cittadini e tra cittadini e la pubblica amministrazione, afferenti al libero scambio di tali diritti.

Determinano la necessità di acquisire diritti edificatori:

- Tutti gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, siano essi all'interno degli ambiti di trasformazione che negli ambiti del Piano delle Regole; la specifica disciplina del Documento di Piano o del Piano delle Regole stabilisce per ciascun ambito, in base alle sue peculiari caratteristiche urbanistico territoriali ed in funzione delle destinazioni attese, l'entità dei diritti da acquisire necessariamente per sviluppare l'edificabilità ammessa.
- Tutti gli interventi edificatori all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, laddove il Piano delle Regole consenta un'edificazione aggiuntiva oltre l'indice medio di zona stabilito, nel rispetto di determinati e più favorevoli limiti di densità edilizia massima. In questo caso il proprietario del lotto potrà liberamente decidere di sfruttare la possibilità di maggior densificazione dell'area offerta dal PGT acquistando sul mercato i diritti edificatori necessari.

Il riconoscimento/utilizzo dei diritti edificatori dovrà avvenire previa stipula di apposito atto, registrato e trascritto ove necessario. Il trasferimento dei diritti edificatori ovvero l'inserimento nel sistema di compensazione verrà annotato nel registro Comunale dei diritti edificatori, da istituirsi con apposito provvedimento e dovrà essere riportato in calce nei certificati di destinazione urbanistica emessi dall'ufficio comunale preposto.

Lo schema seguente riporta in sintesi l'entità dei diritti edificatori da reperire all'interno di ogni ambito edificatorio del Piano delle Regole

ATTIVITÀ CHE CONSUMANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI
ATTIVITÀ EDILIZIA NEL TESSUTO RESIDENZIALE	
Edificazione in ambiti R1	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,3 e lo 0,4 mq/mq se non già esistente sul lotto; = 100% della SL ammessa in ampliamento all'esistente oltre l'indice 0,4
Edificazione in ambiti R2	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,4 e lo 0,5 mq/mq se non già esistente sul lotto; = 100% della SL ammessa in ampliamento all'esistente oltre l'indice 0,5
Edificazione in ambiti soggetti a PR	mq di SL da acquisire = nessuno
ATTIVITÀ EDILIZIA NEL TESSUTO PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE	
Edificazione in ambiti produttivi P1	mq di SL da acquisire = 100% della SL eventualmente da realizzare tra lo 0,8 e l'0,96 mq/mq se non già esistente sul lotto; = 100% della SL realizzabile interna agli involucri edilizi esistenti
Edificazione in ambiti per attività commerciali	mq di SL da acquisire = nessuno perché non previsti ampliamenti
ATTIVITÀ EDILIZIA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
Edificazione nell'ambito di trasformazione	mq di SL da acquisire: 50% della nuova edificazione ammessa sul comparto
Edificazione negli ambiti di rigenerazione	mq di SL da acquisire = nessuno

CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA GENERALE

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dalle seguenti definizioni e parametri che precisano ed integrano le definizioni uniformi di cui alla DGRXI/695 del 24 ottobre 2018 aventi incidenza urbanistica e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore della presente variante generale al PGT; sono fatte salve le definizioni previgenti in relazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate, ai piani attuativi adottati o approvati, ai convenzionamenti planivolumetrici, nonché alle varianti, anche essenziali, ai titoli edilizi già validi ed efficaci alla medesima data:

ST= superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

SF= superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

IT=indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie lorda su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq)

IF=Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq).

IE=indice di edificabilità

Quantità massima di superficie lorda su una determinata superficie fondiaria/territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Si esprime in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq)

CU=Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Il Piano dei Servizi individua e quantifica il fabbisogno di dotazioni territoriali in relazione alle differenti funzioni urbanistiche ed agli eventuali cambi d'uso attraverso specifica delle relative Norme Tecniche.

DT=Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SCOP= superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m1,50. Gli sporti superiori a 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza

Si esprime in metri quadrati (mq)

SP=Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Il regolamento edilizio comunale quantifica i valori limite di superficie scoperta e drenante che devono essere assicurati a seguito degli interventi edilizi.

IPT/IPF=Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC=Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Si esprime in rapporto percentuale (%).

STOT=superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Si esprime in metri quadrati (mq).

SL=Superficie lorda

somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Si esprime in metri quadrati (mq).

SU=superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

Si esprime in metri quadrati (mq).

(tale superficie sarà da utilizzarsi ai fini della determinazione del costo di costruzione)

SO=superficie operativa

Si intende il complesso degli spazi, indoor e outdoor, destinati all'attività di logistica o autotrasporto (capannoni, uffici, piazzali, viabilità interna, area ferroviaria etc.), escluse eventuali porzioni destinate a verde di mitigazione e/o compensazione. Si esprime in metri quadrati (mq).

SA=superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

(tale superficie sarà da utilizzarsi ai fini della determinazione del costo di costruzione)

SC=superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

(tale superficie sarà da utilizzarsi ai fini della determinazione del costo di costruzione)

SCAL=superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

VT=Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

H=Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno sistemato posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto (quota 0,0);
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

AU=Altezza urbanistica

Altezza convenzionale pari a m 3,00 definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

VU=Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici
Si esprime in metri cubi (mc).

Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Si esprimono in metri (m).

Art. 8 - Distanza tra fabbricati - Df

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite in conformità all'art. 9 del D.M. 1444/1968 così come interpretato dall'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, tenuto altresì conto di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione in confine da parte degli stessi. Sono fatte salve distanze maggiori fissate dalle specifiche norme di riferimento per i differenti ambiti urbanistici.

Art. 9 - Distanza dai confini – Dc

Salvo specifiche disposizioni indicate dalla disciplina degli ambiti urbanistici, valgono le disposizioni riportate al presente comma

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori qualora tra i confinanti venga stipulata specifica convenzione che regoli la distanza Dc dai confini, fermo restando che altezze e distacchi dovranno garantire la distanza minima dai fabbricati (Df). Qualora l'area confinante al lotto edificabile di pertinenza sia di proprietà della stessa ditta che richiede la costruzione, la convenzione di cui sopra non è dovuta.

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds

È la misura della distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni. Tale distanza è prescritta anche per le costruzioni interrato, fatta salva, all'interno del centro abitato, la possibilità di deroga da parte dell'ente proprietario dell'infrastruttura

Si definisce confine della strada la linea della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di tali informazioni il confine è costituito dal limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette, arginelle e simili). Essa viene espressa in metri (m).

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Piano delle Regole nella Tav. C3 "Classificazione gerarchica della viabilità".

In relazione alla classificazione gerarchica della viabilità definita dal PGT, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade classificate di tipo C (extraurbane secondarie - provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (extraurbane locali – provinciali);
- 20 m per le strade classificate di tipo F (tutte le restanti extraurbane locali) ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada per le quali la distanza è ridotta a 10 m;

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 10 m per le strade di tipo C
- 5m per tutte le altre strade

All'interno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 5m per le strade classificate di tipo E (urbane di attraversamento a funzione mista);
- 5m per le strade classificate di tipo F (urbane locali);

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione in rapporto ad eventuali allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di percorsi pedonali o ciclopeditoni pubblici le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di 5,00m dal confine, salvo possibile deroga autorizzata dall'ente proprietario dell'infrastruttura.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a 3m fuori dai centri abitati.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso a non meno di 60 cm. dalla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distanze diverse da quelle prescritte al precedente comma.

Art. 11 - Distanza minima da corsi d'acqua - Da

La distanza minima dei fabbricati dai corsi d'acqua appartenenti al reticolo principale e minore è definita nel Regolamento di polizia idraulica del RIM allegato al PGT.

Art. 12 - Distanza da attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Dat

La distanza minima dei fabbricati dai parcheggi pubblici/di uso pubblico, dalle aree a verde pubblico/di uso pubblico e dalle altre aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico non può essere inferiore a mt. 5,00, fatta salva la possibilità di deroga concessa dall'Amministrazione Comunale o dal proprietario dell'area

Art. 13 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Il PdR individua le seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- produttivo (industriale e artigianale);
- logistico;
- direzionale-terziario,
- turistico-ricettivo;
- commerciale;
- agricolo;
- attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (come definiti e classificati dal PdS)

In particolare, vengono considerate afferenti alla funzione commerciale

- le attività dell'artigianato di servizio (alla persona, alla manutenzione di beni durevoli o degli edifici)
- le attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.
- l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico

Al fine di qualificare le attività non evidentemente riconducibili ad una specifica categoria, si dovrà fare riferimento all'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini di dotazioni urbanistiche, procedendo per analogia e coerenza.

Il Piano delle regole, all'interno della specifica disciplina di zona, individua le destinazioni d'uso principali, complementari e accessorie o compatibili; individua altresì le destinazioni d'uso escluse.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni e senza un rapporto percentuale predefinito, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra (qualora ammesso dalla disciplina di zona) purché sia assicurata la prevalenza della destinazione d'uso principale. La destinazione d'uso principale è rappresentata dalla destinazione prevalente in termini di quantità di superficie lorda

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante l'area, è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia individuata dalla disciplina di zona a titolo di pertinenza o custodia.

Sono inoltre sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

I servizi e le attrezzature pubbliche o private regolate da apposito convenzionamento (come disciplinato dal Piano dei Servizi), compresi i percorsi ciclopedonali sono ovunque ammessi.

Sono, in ogni caso, fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli e obblighi previsti dall'applicazione di specifica disciplina di settore e/o sovraordinata (componente geologica, vincoli aeroportuali, attività particolarmente impattanti, classificazione acustica, regolamento di polizia idraulica, ecc)

CAMBIO D'USO

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR e riportata nella Carta del Consumo di suolo, all'interno delle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del DPR 380/2001 (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano per le destinazioni esplicitamente escluse dalla disciplina di riferimento definita dal PGT per l'ambito di intervento, nonché, qualora non oggetto di specifica previsione negli atti del PGT, alle seguenti attività e/o funzioni:

- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq,
- grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)
- attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie),

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni urbanistiche eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione stabilita dal Piano dei Servizi. Tali aree saranno oggetto di cessione gratuita

all'Amministrazione Comunale che potrà autorizzare, in alternativa, la monetizzazione delle stesse o la cessione di altra area o di immobile presenti nel territorio comunale ritenuti idonei.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, dovranno essere reperite dotazioni aggiuntive unicamente qualora vengano insediate strutture commerciali costituenti media struttura di vendita.

In questo caso le superfici sono quantificate in ragione di:

DT= 100% SL oggetto di cambio d'uso in MSV

Art. 14 - Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Con riferimento agli obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi edilizi dovranno perseguire obiettivi di riduzione e minimizzazione delle emissioni di CO₂, di rispetto delle disposizioni inerenti all'invarianza idraulica, di riduzione delle superfici pavimentate, di realizzazione di infrastrutture verdi e di incremento del verde urbano anche privato. Con apposito regolamento attuativo della presente disposizione, oltre a quanto già previsto dal Piano dei Servizi, potranno essere riconosciuti elementi incentivanti l'adozione di soluzioni costruttive a tale scopo finalizzate. Si richiamano inoltre le indicazioni/prescrizioni impartite dalle vigenti disposizioni normative in merito ai requisiti prestazionali degli edifici, con particolare attenzione alla compatibilità ambientale edilizia sostenibile, all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi energetici ed alle emissioni inquinanti o climalteranti.

Per tutte le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici è prescritta la necessità di procedere a cura del proponente all'esecuzione di eventuali indagini preliminari volte ad escludere che vi siano state contaminazioni pregresse delle matrici ambientali generate dalle attività svolte nel sito. In caso di esito positivo si dovranno attuare tutti gli interventi di bonifica prescritti dalla legge in base al tipo ed al grado di contaminazione rilevata ed in rapporto alla destinazione finale dell'area.

Ai fini del rispetto di quanto previsto dall'art.6 comma 1 lettera e) del Regolamento regionale n.2/2006 si prescrive l'obbligo di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture negli interventi di realizzazione di nuovi edifici.

Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti con modifica delle falde non è ammesso per gli edifici posti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 (con possibilità di monetizzazione dei medesimi) da individuare al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equivalente

Art. 16 - Recupero dei locali seminterrati e piani terra

Su tutto il territorio comunale l'applicazione dei disposti di cui alla Legge Regionale 7/2017 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" come integrata dall'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 18 del 2019, è consentita previa verifica di quanto prescritto dalle norme allegata alla componente geologica di PGT e dal Documento

Semplificato del rischio idraulico (DoSRI), con particolare riguardo prescrizioni impartite dagli studi stessi in ordine alle limitazioni all'attività edilizia ed alle destinazioni d'uso ammesse nelle aree allagabili individuate.

Art. 17 - Dotazione di spazi a parcheggio privati

Nel caso di interventi di nuova costruzione la dotazione di parcheggi privati è stabilita come di seguito indicato; tale dotazione non concorre alla determinazione delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi e nei PCC:

- per funzioni residenziali, commerciali e direzionali 1 mq. ogni 10 mc di volume urbanistico (VU); Nei nuovi fabbricati residenziali dovranno essere realizzati, in ogni caso, almeno due posti auto per ogni unità immobiliare; nei nuovi fabbricati commerciali i posti auto privati dovranno essere determinati in funzione del soddisfacimento della domanda attesa.
- per funzioni produttive e terziarie 1mq ogni 10mc di volume urbanistico (VU);
- per attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 5mc di volume urbanistico (VU);
- per luoghi di intrattenimento o attività sportive e per il tempo libero la superficie dovrà essere determinata in ragione del soddisfacimento della domanda attesa.

Per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche in regime di ristrutturazione edilizia, dovranno essere riservati appositi spazi a parcheggio nella misura di 1mq ogni 20mc, con un minimo di un posto auto per unità immobiliare residenziale, computandosi anche le eventuali superfici a parcheggio esistenti. Sono ammesse deroghe in caso di accertata impossibilità a soddisfare la presente norma purché il sistema della sosta pubblica o privata del contesto possa garantire le dotazioni di parcheggio richieste. In caso di ricorso alla deroga non sarà ammesso l'incremento delle unità immobiliari esistenti prima dell'intervento.

Tale norma non si applica all'interno del tessuto di antica formazione

Ai fini della dotazione complessiva dal computo degli spazi destinati alla sosta sono esclusi gli scivoli e i percorsi di transito qualora non funzionali alle aree di manovra degli stalli

I posti auto pertinenziali potranno essere realizzati ai piani terra o interrati degli immobili, compatibilmente con le caratteristiche dei medesimi, con le tipologie di intervento e con le effettive e dimostrabili fattibilità e sostenibilità tecnico-economiche. In alternativa potranno essere individuati anche nelle aree cortilizie, solo come posti auto scoperti e senza esecuzione di manufatti aggiuntivi, a condizione che non vengano alterate negativamente le modalità fruibili comuni di detti spazi, anche in termini di sicurezza.

Art. 18 – Fabbricati accessori non urbanisticamente rilevanti

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, con esclusione degli ambiti di cui all'Art. 27 – Tessuto di antica formazione – A la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno e copertura in laterizio o in lamiera grecata color testa di moro, all'esterno degli edifici o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a 5,00 m dalle strade e, secondo codice civile.

L'altezza interna media ponderale (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare 2,00m; e l'altezza in colmo 3,00 m, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 9,00, veranda compresa.

Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SCOP), e della Superficie Lorda (SL), ma concorrono al calcolo dell'indice di permeabilità.

Nelle aree residenziali è ammesso massimo un corpo accessorio per ogni singola unità abitativa. Nei complessi condominiali, dotate di aree verdi comuni, è ammessa l'installazione di un unico fabbricato accessorio, in questo caso la superficie massima può raggiungere 15mq.

Per le aree agricole e naturali (AGR1, AGR3 e AGR4) le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 15,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 5.000 e non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

Tali fabbricati sono comunque soggetti a titolo abilitativo gratuito.

Art. 19 - Edifici in contrasto

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione escludendo in ogni caso il cambio di destinazione d'uso.

Art. 20 - Cabine di trasformazione elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

TITOLO 2. VINCOLI E TUTELE

CAPO 1. DISCIPLINA DEI VINCOLI COMPORTANTI LIMITAZIONI ALL'USO DEI SUOLI

Art. 21 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate

Le tavole di Piano (in particolare la Tav. C1 - Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali, la Tav. C2 - Carta degli areali a potenziale archeologico, la Tav. C3 - Classificazione gerarchica della viabilità e le tavole dei vincoli allegate allo studio della componente geologica di Piano) individuano le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi di settore, le indicazioni e prescrizioni riportate nel presente capo.

Art. 22 - Carta dei vincoli ambientali paesaggistici e territoriali

Nella tavola del Piano delle Regole C1 "Carta dei vincoli ambientali paesaggistici e territoriali" sono riportati i principali vincoli di natura sovraordinata insistenti sul territorio comunale come di seguito indicato:

Beni Immobili di Interesse storico artistico – D.lgs 42/2004 artt 10, 11 e 12

Questi immobili sono vincolati a seguito di specifici decreti oppure sono vincolati ex lege in quanto di interesse culturale e appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, a condizione che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

Per questi beni immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza, nei casi previsti dalla legislazione vigente

Area soggetta a tutela indiretta per la chiesa di San Giorgio - D.lgs 42/2004 artt. 45, 46

Per le aree individuate nella Carta dei Vincoli e denominate "Area soggetta a tutela indiretta per la chiesa di San Giorgio", ai sensi degli articoli 45 e 46 del D.lgs 42/2004, operano le prescrizioni di seguito riportate.

I. Inedificabilità dei terreni, fatti salvi ridotti interventi strettamente necessari alla fruizione della chiesa e del cimitero, con l'eccezione di quanto specificato di seguito ai punti 1, 2:

1. Lungo la via Borgo Antico, relativamente alle particelle nn. 1194 Foglio n. 908; n. 5441 Foglio 906; n. 1407 Foglio n. 909; n. 1255 Foglio n. 909, dovrà mantenersi inedificata una fascia larga 30 metri misurata a partire dal limite della stessa via, area per la quale si ritiene ammissibile l'eventuale realizzazione di parcheggi. Per tale area non si dovranno apportare significativi movimenti di terra e dovranno attuarsi idonee opere di schermatura visuale al fine di limitare l'impatto che le nuove strutture possano derivare al complesso monumentale e all'ambiente circostante. Sulla restante parte delle particelle nn. 1194 Foglio n. 908; n. 5441

Foglio n. 806; n. 1407 Foglio n. 909, si ritiene ammissibile e compatibile con le finalità del vincolo la costruzione di edifici di altezza massima pari a 2 piani fuori terra (m 8,00 al colmo del tetto).

2. Nell'area della particella n. 2742 del Foglio 909 sarà possibile l'edificazione di una parte del lotto posta lungo il confine est, per un massimo della metà della superficie del lotto stesso, ad uso servizi di interesse comunitario (Protezione Civile) con altezza massima degli edifici di un piano fuori terra.
- II. Nelle aree attualmente non edificate, fatto salvo quanto specificato al punto precedente, saranno possibili le seguenti destinazioni d'uso del suolo: uso agricolo, mantenimento a prato; non saranno realizzati significativi movimenti di terra (scavi e riporti) che comportino una permanente modificazione dell'attuale morfologia del terreno. Nell'area dovrà essere assicurato il mantenimento della situazione attuale caratterizzata da campi "aperti" e "liberi" e della prevalenza di terreni a prato.
- III. La nuova messa a dimora di eventuali alberature, arbusti e siepi — per i quali è indicato l'impiego di specie autoctone -, nonché la realizzazione di recinzioni, dovranno essere valutate al fine di salvaguardare le attuali visuali panoramiche da e verso la chiesa.
- IV. Per le vie di accesso alla chiesa di San Giorgio saranno mantenuti l'uso pedonale e le attuali caratteristiche delle stesse: non asfaltate, sezione di larghezza pari a quella attuale, delimitazione con muri in ciottoli laddove ancora esistenti; per questi ultimi sarà assicurata la salvaguardia mediante interventi di manutenzione e restauro. Per la via Borgo Antico, dovrà essere assicurato il mantenimento delle caratteristiche storiche salienti (tracciato, muri in pietra, ecc.).
- V. Nelle zone attualmente destinata a parcheggio e a eliporto (Foglio 909 particella n. 1198) sono consentite le opere strettamente connesse a tale utilizzo, volto in particolare al servizio delle visite alla chiesa e a funzioni di servizio; saranno possibili interventi di miglioramento del contesto con particolare riferimento alla tipologia di pavimentazione.
- VI. Nelle particelle già edificate poste all'interno dell'area (Foglio 906 particelle nn. 6317, 5220; Foglio 909 particelle nn. 4701, 6525; Foglio 906 particella n. 1865) saranno mantenute le attuali volumetrie, con possibilità di limitati incrementi di volume {in misura non superiore al 10% dell'esistente) che risultino compatibili con le finalità del vincolo: in caso di interventi sul verde, sarà migliorata la mitigazione vegetale lungo il perimetro dei lotti con impianto di essenze autoctone.
- VII. Sono fatte salve in proposito eventuali previsioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.
- VIII. Ai fini della verifica delle suddette prescrizioni, qualsiasi progetto di modifica dello stato attuale degli ambiti esterni dovrà essere sottoposto all'approvazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Vincolo area San Tomè (D.M. 22/07/99 D.M. 11/03/00)

Le aree interessate dal vincolo devono rimanere libere da ulteriori costruzioni e non devono essere oggetto di movimenti terra (ad esclusione di quelli agronomico / botanici); qualora in luogo degli attuali edifici ne dovessero sorgere di nuovi, questi dovranno essere ricostruiti mantenendo uguale e comunque non superiore volumetria, pari sedime, medesime e comunque non superiori quote di gronda e di colmo, materiali di costruzione e caratteristiche

architettoniche tradizionali per un ottimale inserimento nel contesto ambientale in cui sorge la Chiesa. Le aree verdi dovranno restare tali e per quanto attiene alle zone coltivate queste ultime dovranno mantenere tipi di coltivazioni proprie della zona di cui trattasi.

L'approvazione dei progetti dei lavori da eseguire sugli immobili è subordinata a esame preventivo dei progetti stessi da parte della competente soprintendenza.

Vincolo Cimiteriale – D.P.R. 285/1990 art. 57

Sono così classificate le porzioni di suolo individuate dalla disciplina di cui all'art. 57 del D.P.R. n. 285/1990 e s.m.i., nonché dai provvedimenti e deliberazioni adottati dall'Amministrazione Comunale e dall'Autorità Sanitaria competente. Sono destinate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per la realizzazione di aree a verde, parcheggi pubblici nonché per sedi viarie anche a servizio della struttura cimiteriale; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni (massimo mq. 30,00) e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa di riferimento.

Ambiti di tutela paesaggistica

La tavola C1 individua gli ambiti assoggettati alle disposizioni di cui alla Parte Terza – Beni Paesaggistici del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018.

In riferimento alla sussistenza del vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) (territori coperti da foreste e da boschi), una volta accertata in natura l'esistenza oggettiva del bosco lo stesso è da considerarsi automaticamente gravato anche dal vincolo paesaggistico, senza necessità di un previo atto amministrativo di ricognizione e perimetrazione.

Areali a potenziale archeologico

La Tav. C2 – Carta degli areali a potenziale archeologico individua le aree sensibili dal punto di vista archeologico che potrebbero conservare nel sottosuolo strutture o stratigrafie di interesse archeologico. Fatte salve specifiche previsioni contenute nelle norme dei differenti ambiti urbanistici, nelle zone sopraelencate si prescrive che i progetti comportanti scavo e manomissione del sottosuolo siano trasmessi alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia per l'espressione del parere e l'adozione delle opportune misure di tutela.

Inoltre, per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche al di fuori delle aree indicate a rischio archeologico, i progetti devono essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs 36/2023.

Vincoli correlati alle reti infrastrutturali

Distanze di prima approssimazione per gli elettrodotti

Nella tavola C1 "Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e territoriali" sono individuate le fasce di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti interessanti il territorio comunale. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità di tali fasce o all'interno delle stesse, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In generale nelle aree interessate dagli elettrodotti, ovvero nelle fasce di rispetto individuate dall'ente gestore della linea elettrica secondo le modalità di cui al DM Ambiente n.32618 del 29/05/2008 e s.m.i. si applicano le disposizioni di cui Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 e s.m.i., In tali aree sono di norma vietate nuove costruzioni a carattere abitativo, scolastico, sanitario, nonché altri luoghi adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

Per le linee a tensione inferiore a 35 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

La tav. C1 del Piano delle Regole individua e localizza gli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione esistenti al fine delle possibili verifiche dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio locale, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi su quelle esistenti dovranno tenere in considerazione quanto previsto dalla Carta della Rete verde comunale e dalla Carta della sensibilità paesistica. A tale proposito i progetti dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non interferenza paesaggistica dell'intervento proposto.

Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea

Tutto il territorio comunale è interessato dal vincolo di tutela correlato alla presenza dell'aeroporto Internazionale di Bergamo – Orio al Serio "Il Caravaggio". Le relative mappe di vincolo prescritte dall'art. n. 707 del Codice della Navigazione costituiscono lo strumento operativo essenziale per valutare la realizzazione di nuove edificazioni che possano essere in contrasto con le servitù aeronautiche e individuano, inoltre, le aree limitrofe agli aeroporti da sottoporre a vincolo per quanto riguarda ulteriori potenziali pericoli per la navigazione aerea, al fine di garantirne la sicurezza.

In particolare, tali mappe individuano:

- la superficie di inviluppo del vincolo aeronautico

- le tipologie di attività o costruzione da sottoporre a limitazione in quanto possibile elemento di pericolo per la navigazione aerea (discariche, impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzione di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame, impianti eolici)

L'intero territorio comunale rientra nell'area di vincolo denominata "superficie orizzontale esterna, individuata come "l'area piana con bordo interno coincidente con il bordo esterno della superficie conica e fino ad un bordo esterno coincidente con una circonferenza di raggio pari a 15.000m e con centro nell'Airport Reference Point". L'elevazione di tutta la superficie derivante è pari alla quota del bordo esterno della superficie conica, ovvero 374,95 m s.l.m.

Una parte del territorio comunale con la propria orografia "fora" la superficie orizzontale esterna, (posta a quota 374,95m s.l.m.); al fine di poter realizzare nuovi manufatti insistenti su superfici orografiche naturalmente foranti o in prossimità di esse, dovranno procedere con la produzione di specifica istanza autorizzativa secondo le indicazioni di ENAC.

Zone di tutela assoluta e fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile - Fasce di rispetto del reticolo idrico - Vincolo idrogeologico (R.D. n. 523/1904)

Si rimanda alle norme del TITOLO 4 "Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica" ed alla componente geologica di PGT.

Art. 23 - Classificazione gerarchica della viabilità

La Tavola C3 "Classificazione gerarchica della viabilità" definisce il perimetro del centro abitato, classifica la rete stradale e individua le fasce di rispetto stradale.

Fasce di rispetto stradale

Sono le porzioni di suolo normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori, nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono definite dal Codice della Strada, dal relativo regolamento di attuazione e da quanto indicato all'Art. 10 - Distanza dalle strade - Ds

Corridoio di salvaguardia per il potenziamento del Trasporto Pubblico Locale (TPL)

La Tavola C3 individua il corridoio di salvaguardia urbanistica relativo al tracciato previsto per l'estensione della linea tranviaria T2.

Tale corridoio è istituito al fine di tutelare la previsione di ampliamento della linea e di garantire la fattibilità tecnica e funzionale dell'infrastruttura, prevenendo trasformazioni o usi del suolo che possano risultare fisicamente o funzionalmente interferenti con la sua realizzazione.

Gli interventi edilizi sugli immobili compresi nel corridoio sono subordinati alla preventiva verifica di compatibilità tecnica da parte dell'Amministrazione comunale, finalizzata ad accertare che le opere proposte non ostacolino, direttamente o indirettamente, la realizzazione dell'infrastruttura o delle relative opere accessorie.

CAPO 2. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITA'

Art. 24 - Carta degli areali a potenziale archeologico

La Tav. C2 individua le aree e i siti sensibili dal punto di vista archeologico che potrebbero conservare nel sottosuolo strutture o stratigrafie di interesse archeologico. Individua altresì i tracciati dei percorsi storici presenti sul territorio comunale.

Nelle zone sopraelencate e lungo i tracciati dei percorsi storici nell'area compresa entro i 50 m su ciascun lato di essi, si prescrive che i progetti comportanti scavo e manomissione del sottosuolo dovranno essere inoltrati almeno 30 giorni prima dell'avvio alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia in modo da permettere di eseguire una valutazione del rischio archeologico e un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato opportuno.

Inoltre, tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche al di fuori delle aree indicate a rischio archeologico, i progetti devono essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs 36/2023.

Art. 25 - Rete ecologica comunale e Rete verde comunale

La rete ecologica comunale (REC) e la rete verde comunale (RVC) nonché le relative misure di tutela e definizione degli Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della loro funzionalità costituiscono specifica sezione del Piano dei Servizi ai cui si fa espresso rinvio

Art. 26 - Carta della sensibilità paesaggistica

Tutti i progetti edilizi che modifichino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici dovranno contenere l'esame dell'impatto paesistico, redatto secondo le direttive regionali approvate con DGR 8 novembre 2002 N. 7/11045 e smi. Il Piano delle Regole, nella tavola C4 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi", definisce, pertanto, con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi che dovranno essere prese a riferimento per la definizione, nella matrice di impatto, della classe di sensibilità del sito di intervento nell'ambito della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

TITOLO 3. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO 1. DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 27 – Tessuto di antica formazione – A

Sono definiti «Tessuti di antica formazione» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale, turistico – ricettiva, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive)
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

Modalità di intervento

Per gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno del Tessuto urbano di antica formazione il PdR riconferma integralmente il documento "Bpr – Analisi e interventi nuclei di antica formazione", approvato con DCC n. 40 del 17.10.2015 che pertanto costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi ed impatto delle cortine edilizie
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e nei limiti del possibile dei modi costruttivi in particolar modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente, potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità Fondiaria o di altezza, purché non venga modificato l'assetto morfologico vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate vengano ove possibile mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e laddove esse debbano essere sostituite si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno o della zona.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Le trasformazioni globali o ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

Art. 28 – Tessuto residenziale di collina – R1

Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti collinari del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Indici e parametri edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	0,30 mq/mq o esistente, se superiore
IC - Indice di copertura	25%
H - Altezza massima	7,00 m o esistente, se superiore

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive)
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,40 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti.

In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula:

$$SL \text{ in ampliamento} = 40 \times SF/SL \text{ esistente}$$

Tali ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,30 mq/mq.

Art. 29 – Tessuto residenziale di pianura – R2

Si tratta di aree di recente realizzazione, localizzate prevalentemente nei contesti di pianura e di fondovalle del territorio, nelle quali l'edificazione è sostanzialmente consolidata ma al cui interno si rilevano ancora elementi di porosità rappresentati dai lotti liberi; per questi ambiti il Piano prevede il miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano esistente e la possibilità di completamento delle potenzialità edificatorie non ancora attuate.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti dalla vigente normativa di riferimento (art. 3 DPR 380/2001) nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Indici e parametri edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	0,40 mq/mq o esistente, se superiore
IC - Indice di copertura	30%
H - Altezza massima	8,00 m o esistente, se superiore

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale, turistico - ricettiva commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato e artigianato di servizio che non sia fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive)
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti (senza necessità di acquisire diritti edificatori) e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,50 mq/mq previa acquisizione dei diritti edificatori mancanti.

In alternativa alle disposizioni dei commi precedenti, qualora ritenuto maggiormente favorevole, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti definiti dall'applicazione della presente formula:

$$SL \text{ in ampliamento} = 40 \times SF/SL \text{ esistente}$$

Tal ampliamenti non potranno in ogni caso superare il 100% della SL esistente e saranno autorizzati solamente a seguito del reperimento dei diritti edificatori mancanti rispetto alla SL già esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice base di edificabilità di 0,40 mq/mq.

Art. 30 - Aree soggette a Piano di Recupero – PR

Gli interventi edilizi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo, in ogni caso il cambio d'uso) in questi ambiti sono soggetti alla preventiva approvazione di Piani di Recupero estesi all'intera zona perimetrata nella tavola di Piano delle Regole. Ai piani attuativi è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, l'eventuale suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per i parcheggi.

Per questi ambiti, al fine di incentivare gli interventi di recupero e di rigenerazione urbana e funzionale, la realizzazione di nuove SL in incremento rispetto alla SL esistente, non è subordinata al reperimento dei diritti edificatori di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori

I Piani Attuativi dovranno prevedere la realizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite dalle norme del Piano dei Servizi; è consentita la monetizzazione previo assenso del Comune e solo in caso di accertata difficoltà realizzativa.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

PR1 – Via Pitentino – Via Papa Giovanni XXIII

Il comparto è individuato dal DDP come ambito della rigenerazione urbana e territoriale alla cui scheda (scheda n.1) a cui dovrà essere fatto puntuale riferimento al fine di rendere coerente la progettazione con le finalità e gli obiettivi strategici indicati. La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di recupero funzionale dell'ambito, caratterizzato dalla presenza di una cascina tipica Bergamasca disposta a corte e dal contesto rurale delle aree pertinenziali, consentono l'accesso agli incentivi specificatamente previsti dall'elaborato A3.

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c); in considerazione alla valenza culturale e storica del complesso immobiliare, la ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto dell'involucro edilizio esistente e solamente qualora non configuri demolizione e ricostruzione degli edifici presenti nel comparto, nel rispetto delle destinazioni di seguito riportate nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale

Residenziale

Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Terziario - direzionale, commerciale (solo esercizi di vicinato o artigianato di servizio), turistico - ricettiva.
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, agricola.

PR2 – Via Garibaldi – Via Adamello – Via Monte Ortigara

Il comparto è individuato dal DDP come ambito della rigenerazione urbana e territoriale alla cui scheda (scheda n.2) a cui dovrà essere fatto puntuale riferimento al fine di rendere coerente la progettazione con le finalità e gli obiettivi strategici indicati.

La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di recupero funzionale dell'ambito, consentono l'accesso agli incentivi specificatamente previsti dall'elaborato A3.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Parametri Edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	0,30 mq/mq o esistente e legittimata, se superiore
IC - Indice di copertura	40%
H - Altezza massima	8,00 m o esistente e legittimata, se superiore

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale. Terziario - direzionale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Commerciale (solo esercizi di vicinato o artigianato di servizio) turistico - ricettiva.
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva ed agricola.

PR3 – Via Pitentino

Il comparto è individuato dal DDP come ambito della rigenerazione urbana e territoriale alla cui scheda (scheda n.3) a cui dovrà essere fatto puntuale riferimento al fine di rendere coerente la progettazione con le finalità e gli obiettivi strategici indicati. La rigenerazione urbana risulta necessaria a seguito dell'avvenuto abbandono del cantiere da ormai molti anni.

La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di recupero funzionale dell'ambito, consentono l'accesso agli incentivi specificatamente previsti dall'elaborato A3.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Parametri Edilizi

SL complessiva	esistente e legittimata +10%
Piani abitabili	3
H Altezza massima	esistente e legittimata

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	residenziale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Terziario - direzionale, commerciale (solo esercizi di vicinato o artigianato di servizio), turistico - ricettiva.
Destinazioni d'uso escluse	Produttiva ed agricola.

PR4 – Via Garibaldi –Via Monte Ortigara

Il comparto è individuato dal DDP come ambito della rigenerazione urbana e territoriale alla cui scheda (scheda n.4) a cui dovrà essere fatto puntuale riferimento al fine di rendere coerente la progettazione con le finalità e gli obiettivi strategici indicati.

La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di recupero funzionale dell'ambito, consentono l'accesso agli incentivi specificatamente previsti dall'elaborato A3.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Parametri Edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	0,40 mq/mq o esistente e legittimata, se superiore
IC - Indice di copertura	40%
H - Altezza massima	10,00 m

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale, Terziario – direzionale – servizi per il sociale.
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Commerciale (solo esercizi di vicinato o artigianato di servizio) turistico - ricettiva.
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, ed agricola.

PR5 – Via Toscanini / Via Madonna del Castello

Il comparto è individuato dal Documento di Piano (DDP) quale ambito di rigenerazione urbana e territoriale, come specificato nella Scheda n. 8, alla quale dovrà essere fatto puntuale riferimento al fine di garantire la coerenza della progettazione con le finalità e gli obiettivi strategici ivi indicati, in particolare con gli obiettivi di valorizzazione e fruizione del complesso storico della Madonna del Castello.

L'attuazione dell'ambito, come sopra descritto, potrà avvenire solo a seguito dell'esecuzione di una preventiva campagna di verifica dell'assenza di interesse archeologico, da realizzarsi a cura e spese dell'Amministrazione comunale

Modalità di intervento

La pianificazione attuativa dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico sulla porzione del comparto specificatamente individuata dal Piano dei Servizi e il mantenimento del muro esistente a confine con l'area di pertinenza del complesso del Santuario della Madonna del Castello.

E' ammessa la delocalizzazione dell'edificio esistente sul mappale n.1991 attraverso un intervento di demolicostruzione sulla porzione est del lotto entro una distanza di 25,00 metri dal confine orientale dell'ambito assoggettato a Piano di recupero, individuata nel Piano delle Regole con apposita campitura. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri edilizi e della destinazione d'uso di seguito indicati.

In caso di impossibilità di procedere all'attuazione della rigenerazione del lotto come sopradescritta rimane intesa la possibilità da parte del proprietario di procedere alla semplice ristrutturazione dell'edificio esistente.

Parametri Edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	esistente e legittimata
H - Altezza massima	8,00 m

A fronte della cessione gratuita ad uso pubblico dell'area da destinare a parcheggio è riconosciuto un incremento del 30% della SL esistente e legittimata. L'onere di demolizione del fabbricato è posto a carico dell'Amministrazione Comunale

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Residenziale
Destinazioni d'uso escluse:	Direzionale, Turistico – ricettiva, Commerciale Produttiva, Agricola. Non è altresì ammessa l'apertura di nuove medie e grandi strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti.

Art. 31 - Ambiti del tessuto economico – disposizioni generali

Appartengono a tale contesto tutte le attività inerenti al ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e alla prestazione di servizi.

La funzione residenziale è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi

- a servizio dei titolari delle aziende;
- a servizio degli addetti alla custodia.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della SL complessiva dell'insediamento, con il limite di 100 mq di SL per insediamento

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

Nel caso di interventi in aree a funzione produttiva direttamente adiacenti a contesti di particolare rilevanza paesistico ambientale nonché ad ambiti residenziali, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura e sistemazione degli spazi esterni, tali da garantire un corretto inserimento nel contesto; in particolare si evidenzia la necessità di realizzare nelle aree di pertinenza spazi a verde di mitigazione opportunamente piantumati.

La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico. Tale progetto dovrà indicare, in particolare, la messa a dimora di alberature d'alto fusto da attuarsi anche attraverso un percorso di depavimentazione laddove possibile, al fine di consentire sia un migliore inserimento ambientale dell'intervento edilizio, sia un efficace regolazione del microclima urbano.

Fatte salve indicazioni differenti riportate nei successivi articoli, negli ambiti per le attività economiche non sono in generale compatibili, e pertanto restano escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

- a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
- b) le attività di natura Logistica, ed autotrasporti conto terzi incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq se non specificatamente individuate dalle zone di Piano;
- c) funzione agricola

Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito; per particolari attività è ammessa deroga solo a seguito di presentazione di specifica istanza che preveda elementi di mitigazione ambientale volti a contenere possibili criticità.

Art. 32 –Tessuto produttivo – P1

Si tratta di aree a prevalente destinazione produttiva in gran parte già oggetto di edificazione. Il tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente di recente formazione, anche in esito a pianificazione attuativa completata o in via di completamento.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Indici e parametri edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	0,8 mq/mq
IC - Indice di copertura	70%
H - Altezza massima	10,00m

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Produttiva,
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale, commerciale (solo esercizi di vicinato o superiore se destinato ad esclusivo spaccio aziendale), Residenziale (nel limite indicato all'Art. 31 - Ambiti del tessuto economico – disposizioni generali), mensa aziendale, foresteria
Destinazioni d'uso escluse:	Turistico – ricettiva, Agricola.

È ammesso un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria previsto per l'ambito nella misura massima di 0,10 mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. Tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,9 mq/mq. previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.

Ai fini del contenimento di consumo di nuovo suolo, per i soli edifici esistenti alla data del 01/01/2023 e in ogni caso per gli edifici esistenti da almeno 5 anni, è ammessa la realizzazione di Superfici Lorde interne all'involucro edilizio in deroga al limite dell'indice di utilizzazione fondiaria alle seguenti condizioni:

- Intervento edilizio subordinato a Permesso di Costruire che preveda l'acquisizione dei relativi diritti edificatori (che il comune destinerà ad interventi di potenziamento del sistema ambientale come definito nel Piano dei Servizi) nella misura del 100% della quota di SL realizzata oltre il limite di zona di 0,9 mq/mq, la corresponsione del contributo di costruzione e l'eventuale monetizzazione degli standard non reperiti.
- In sede di presentazione del progetto di permesso di costruire il proponente dovrà valutare l'utilizzo, laddove possibile e qualora l'intervento proposto preveda un incremento della superficie impermeabile rispetto all'esistente, di tecniche di "depaving" al fine di favorire la permeabilità e la connettività ecologica dei suoli. Il progetto dovrà inoltre approfondire la possibilità di procedere, nel caso di incrementi della superficie coperta, con l'impianto di essenze arboree autoctone atte da un lato a mitigare l'impatto paesaggistico degli edifici e dall'altro a migliorare il drenaggio delle acque meteoriche.

Zona soggetta a normativa speciale SPEC1

Per l'ambito identificato come zona a normativa speciale – SPEC 1, valgono le disposizioni specifiche di seguito indicate.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme, Gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato e necessitano del reperimento di dotazioni urbanistiche in misura pari al 20% della SL di cui almeno il 50% destinato a parcheggio.

Preliminarmente ad ogni intervento è prescritto l'obbligo di formulazione del Piano di Caratterizzazione dell'area.

Indici e parametri edilizi

SL massima	1.800,00 mq
IC - Indice di copertura	30%
H - Altezza massima	9,00m. L'altezza massima dei fronti dell'edificio non dovrà in ogni caso superare la quota assoluta di 273,00 m slm. Non concorrono alla determinazione dell'altezza eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura, ivi compresi anche pannelli fotovoltaici

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Produttiva
Destinazioni d'uso escluse:	tutte ad esclusione della funzione produttiva.

Art. 33 – Tessuto produttivo assoggettato a riqualificazione ambientale unitaria – P2

Si tratta di un contesto territoriale interessato in passato da attività di escavazione ed oggi da attività di commercio e trasformazione di materiale naturale inerte proveniente dall'esterno.

Il PGT ammette per l'ambito la prosecuzione dell'attività in essere senza incremento di SL.

Ogni attività edilizia e qualsiasi intervento sui fabbricati, sugli impianti e sulle aree (ad esclusione dei soli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici e degli impianti esistenti) è subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato che indichi e definisca compiutamente le opere di mitigazione e riqualificazione ambientale necessarie ad una migliore contestualizzazione dell'attività.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la funzione agricola che preveda il recupero ambientale di tutto il compendio produttivo; non è ammesso l'insediamento di altre funzioni.

La componente geologica di Piano rileva sull'area elementi di criticità di tipo geologico e idraulico.

In particolare, la carta di fattibilità geologica per le azioni di piano qualifica gran parte dell'area come area classe 4; le relative norme (alle quali dovrà essere fatto espresso riferimento) stabiliscono consistenti limitazioni all'edificazione non ammettendo nuove edificazioni di nessun tipo, se non quelle finalizzate ad opere di monitoraggio, bonifica, consolidamento e messa in sicurezza delle aree stesse.

Secondo la carta PAI – PGRA, si tratta per lo più di aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H); per tali aree si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI

Si richiamano inoltre le disposizioni e le limitazioni derivanti dalle fasce di rispetto del reticolo idrico contenute nel Documento di Polizia Idraulica vigenti.

Art. 34 – Tessuto consolidato per attività commerciali – C

Si tratta di contesto territoriale interessati dalla presenza di attività commerciali di vendita in sede fissa.

Il PGT considera per questi ambiti completata la fase di espansione.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 nel rispetto dei limiti edilizi e delle destinazioni di seguito riportati nonché delle distanze indicate dalle presenti norme

Indici e parametri edilizi

IE - Indice di edificabilità fondiaria	esistente e legittimata
IC - Indice di copertura	60% o esistente se superiore
H - Altezza massima	10,00m

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale	Commerciale
Destinazioni d'uso accessorie, complementari, compatibili	Direzionale/terziario, Turistico – ricettiva, Residenziale (limitatamente ad una SL massima di 150 mq, fatte salve le unità abitative esistenti),
Destinazioni d'uso escluse:	Produttiva, Agricola.

Art. 35 - Ambiti per attività florovivaistiche – FLORO

Sono ambiti destinati in via esclusiva alla conduzione di attività florovivaistiche, nei quali le costruzioni e le eventuali serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, sono ammesse con le limitazioni di seguito riportate.

La superficie coperta complessiva delle costruzioni (spazi accessori e di servizio all'attività, quali vendita diretta di prodotti, magazzini prodotti, depositi attrezzi, serre fisse, ecc.) non potrà superare il 60% dell'intera superficie fondiaria

Le eventuali serre stagionali o temporanee sono soggette al rispetto dei requisiti costruttivi e dei parametri dettati dalla DGR 7117/2017.

Le superfici a destinazione commerciale per la vendita diretta dei prodotti non potranno eccedere le dimensioni del negozio di vicinato (150mq di superficie di vendita)

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale o l'ampliamento di quelli esistenti.

Art. 36 - Ambiti di servizio alla viabilità – SERV-VIAB

In queste aree sono presenti impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio. Sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici e le strutture esistenti, compresi gli ampliamenti necessari a rendere più funzionale la stazione di servizio.

All'interno delle aree sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità (pubblici esercizi ed esercizi di vicinato).

Nelle aree non sono ammesse la destinazione residenziale, produttiva ed agricola.

I parametri edilizi, sia per gli impianti esistenti sia per i nuovi impianti, necessari all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:

- Superficie coperta max: 30% della superficie del lotto;
- Hmax: m 5,50 per pensiline;
- Hmax: m 4,00 per edifici;
- Dc: m 5,00 minimi; Qualsiasi intervento sugli edifici, sugli impianti e sulle aree
- Df: m 10,00 minimi;
- Ds: m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato ecc.) le seguenti strutture per:

- lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
- il lavaggio autoveicoli;
- il commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
- i servizi di ristoro e servizi igienici;

Per quanto concerne i nuovi impianti e/o l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere adeguati alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo a quelle relative alla prevenzione incendi.

In caso di sistemazioni e/o ampliamenti degli impianti esistenti dovranno essere poste in atto opere di mitigazione ambientale, in maniera tale da inserire l'intero impianto nel paesaggio esistente, particolare cura dovrà essere rivolta a piantumazione atte a mascherare le strutture.

Art. 37 - Ambiti di Verde Privato – VP

Si tratta di aree prevalentemente private e sistemate a parco o a giardino di pertinenza di edifici esistenti di valore paesistico - ambientale.

In tali aree è ammessa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali completamente interrati, purché sia garantita la risistemazione del soprasuolo a prato o giardino fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi; sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte, a condizione che, attraverso specifica progettazione del verde, sia dimostrata la compatibilità con le preesistenze arboree, delle quali deve essere garantita la salvaguardia o la compensazione.

E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione per cause naturali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 senza incremento della SL esistente e con mantenimento o possibile modifica della destinazione d'uso nelle funzioni residenziale, turistico – ricettiva e terziario direzionale e commerciale risultando esclusa la sola funzione produttiva.

Art. 38 - Ambiti di riqualificazione ambientale – ARA

L'area perimetrata ed indicata con apposita campitura viene destinata alla funzione naturalistico/forestale da attuarsi attraverso un processo di progressiva rinaturalizzazione per costituire il sistema della Rete Ecologica Comunale.

Sull'area risulta incompiuto il progetto di recupero ambientale prescritto dal Piano Cave provinciale, e pertanto ogni attività è subordinata all'attuazione di tutti gli interventi di bonifica prescritti.

Per conseguire gli obiettivi di minimizzazione degli impatti ambientali si dovrà provvedere al completamento del processo di rinaturalizzazione dell'area finalizzato alla creazione di un ambito a vera valenza ambientale e di raccordo delle attigue aree appartenenti al sistema della Rete Ecologica Regionale. Gli interventi dovranno essere autorizzati attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato da approvarsi secondo la procedura di cui all'art. 28bis del Dpr 380/2001, assoggettato ad autorizzazione paesistica ai sensi del Dlgs. 42/2004. La progettazione potrà essere condivisa anche con gli enti territorialmente coinvolti e/o interessati nel processo di rinaturalizzazione.

Il nuovo progetto dovrà prevedere gli interventi di rinaturalizzazione senza apporto di materiale dall'esterno dell'area in oggetto, ad eccezione dei soli conferimenti di terre di coltura per facilitare l'attecchimento delle essenze arbustive ed arboree. I rimodellamenti morfologici per eventuali esigenze idrauliche e/o idrogeologiche dovranno essere attuati con il riposizionamento del materiale già presente in sito.

Sotto il profilo paesaggistico ed ambientale il nuovo progetto avrà il compito di declinare e rendere attuabili i seguenti obiettivi specifici per ottenere una vera ed efficace rinaturalizzazione dell'area:

- la messa in sicurezza delle aree, con verifica dei materiali o detriti ancora presenti, la loro asportazione/bonifica.
- La verifica della possibile restituzione dell'ex area estrattiva alla proprietà pubblica (Comune, Comunità Montana, Provincia e/o Regione) al fine di renderla fruibile e accessibile per una funzione collettiva di tipo

turistico/ricreativo dopo anni di sfruttamento delle risorse naturali per scopi di impresa. Non sono in ogni caso ammesse nuove volumetrie edilizie né attrezzature sportive o ricettive.

Rilevata la presenza su gran parte dell'area del vincolo forestale, il progetto di recupero ambientale dovrà contenere un nuovo studio forestale, finalizzato alla conservazione delle aree a bosco già rinaturalizzate spontaneamente ed alla riforestazione delle restanti aree ritenute idonee a tale destinazione. Il progetto dovrà essere approvato dai competenti uffici della Comunità Montana Valle Imagna. In assenza di progetto di recupero, nelle aree attualmente classificate a bosco è preclusa la trasformazione d'uso dei suoli.

Rilevata la presenza in sito di testimonianze archeologiche, il progetto ambientale dovrà approfondirne il tema con la priorità della loro conservazione.

Al progetto dovrà essere associato un apposito piano di monitoraggio, che dovrà definire indicatori, misure e modalità di verifica per valutare compiutamente gli effetti sull'ambiente del processo di rinaturalizzazione previsto.

La convenzione dovrà prevedere la costante verifica del processo di rinaturalizzazione del sito per un periodo di almeno 10 anni dal termine delle operazioni di recupero, prescrivendo eventuali interventi forestali aggiuntivi nel caso le essenze vegetali non dovessero svilupparsi come previsto dal progetto;

La convenzione dovrà prevedere un'attività di monitoraggio dell'area sotto il profilo idrogeologico per almeno 10 anni dal termine delle operazioni di recupero;

La convenzione dovrà altresì prevedere il rilascio di adeguate polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti dal privato con la sottoscrizione della stessa.

Art. 39 - Verde di rispetto stradale – VRS

Si tratta di aree prevalentemente inedificate che assolvono prioritariamente funzione di mitigazione delle interferenze tra contesti edificati a differente funzione e la maglia principale delle infrastrutture di trasporto.

In tali aree, qualora compatibile con le limitazioni derivanti da normative sovraordinate è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti e il mantenimento a verde degli spazi aperti.

Art. 40 - Aree per parcheggi privati - PARCH-P

Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere).

Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie a raso. Non è pertanto ammessa nessuna costruzione fuori terra.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.

CAPO 2 DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 41 – Disciplina generale delle aree per attività agricole e ambientali

Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agricolo e paesistico – ambientale nei seguenti ambiti:

- Ambiti ad indirizzo agricolo – AGR1
- Ambiti agricoli di pregio ambientale – AGR2
- Ambiti naturali a prevalente connotazione forestale – AGR3
- Ambiti naturali a connotazione prativa – AGR4

la cui disciplina è definita dai successivi articoli.

Per gli ambiti di cui sopra operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

È vietata l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.

Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili ad attività agro silvo pastorali consentite.

È vietata la discarica di qualsiasi materiale.

È vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e/o agrituristica previste dai programmi aziendali.

È vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.

I percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

È in generale ammessa la realizzazione di nuove strade agrosilvopastorali così come classificate e regolamentate dalle norme Regionali (DGR. n.14016/2003 e DGR 7745/2022), al servizio degli edifici esistenti, o di percorsi, anche sterrati, derivanti da necessità correlate all'esercizio dell'attività agricola; tale viabilità è dimensionata in rapporto alle specifiche esigenze e autorizzata soltanto previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. Il convenzionamento dovrà garantire l'uso pubblico della nuova strada, da normarsi secondo apposito regolamento, al fine di poter utilizzare la nuova infrastruttura anche per il servizio dei fondi vicini.

È vietato posizionare cartelli pubblicitari lungo le strade, i sentieri ed i percorsi pedonali.

È, di norma, vietata ogni recinzione con esclusione delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica. Tali recinzioni, non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono. Nel caso di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

In caso di interventi edilizi, ove consentito dalla norma di Piano, finalizzati alla realizzazione di nuove strutture di allevamento, dovrà essere condotta un'attenta valutazione al fine evitare rischi per la salute ed individuare le soluzioni tecnico progettuali più adatte ad evitare interferenze tra le differenti destinazioni d'uso. In ogni caso non sono consentite nuove strutture d'allevamento o concimaie o ampliamento delle esistenti, a distanza inferiore di 200m da edifici a destinazione non agricola (esclusi quelli dell'azienda). Sono richiamati i criteri di valutazione e i parametri di riferimento di igiene e sicurezza stabiliti da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale Sanità n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e successive modifiche. L'edificazione di edifici non agricoli, da realizzarsi anche esternamente alle aree agricole (ad eccezione di quelli dell'azienda) non potrà essere realizzata a distanza inferiore a 50 metri dalle stalle e concimaie esistenti.

Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del PGT una destinazione diversa da quella agricola, sono sempre ammessi, anche da parte di proprietari non imprenditori agricoli, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso in essere se non verso la destinazione agricola.

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ammesso secondo quando previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005.

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli edifici a destinazione non agricola o per i quali è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso a funzioni non agricole (R= funzione residenziale). Per questi edifici gli interventi edilizi possono essere attuati dai proprietari anche non imprenditori agricoli; fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme sovraordinate (cfr. Art. 21 - Aree soggette a prescrizioni sovraordinate), sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui al DPR 380/01 art. 3 comma 1 lett. a) b) c) d) compresa la demolizione e successiva ricostruzione e l'ampliamento una tantum nella misura massima del 10% della SL esistente e legittimata a condizione che l'edificio non abbia beneficiato di un analogo incremento dopo il 1 gennaio 2010. Inoltre, la carta del consumo di suolo rappresenta l'area pertinenziale urbanizzata entro la quale è possibile la realizzazione di opere di servizio all'attività principale, quali arredi da giardino, gazebo, vialetti, piscine e l'eventuale recinzione della proprietà.

Art. 42 - Ambiti ad indirizzo agricolo – AGR 1

Sono le aree destinate al consolidamento delle potenzialità produttive agricole.

In queste aree sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005. In particolare, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti limiti di altezza:

- per la residenza dell'agricoltore o degli addetti all'azienda agricola, H = 7,00 m.
- per le attrezzature e le infrastrutture produttive (comprese vertical farm): H = 8,00 m fatte salve maggiori altezze necessarie alla realizzazione di elementi tecnologici, impiantistici e di processo (silos, camini, tramogge) derivanti da specifiche esigenze produttive.

La funzione principale è quella agricola. È sempre ammessa, quale attività complementare, la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita con requisiti di esercizio di vicinato per

azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo.

Art. 43 - Ambiti agricoli di pregio ambientale – AGR 2

Sono aree agricole caratterizzate da una elevata qualità paesistico ambientale perché in stretta relazione con emergenze storico architettoniche (strutture del Romanico Almennese) o naturali (torrente Tornago). Prevale quindi in queste aree la componente paesaggistica sulla componente rurale. Per questa ragione nelle aree AGR2 l'attività agricola deve essere svolta senza possibilità di nuova edificazione, anche di serre temporanee. Sono invece ammesse tutte le altre attività al servizio della gestione dei fondi agricoli.

Art. 44 - Ambiti naturali a prevalente connotazione forestale – AGR3

In questi ambiti, prevalentemente caratterizzati dalla presenza di aree boscate, è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname, secondo quanto stabilito dagli appositi Piani di Indirizzo Forestale.

È inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

Prevale in queste aree la componente paesaggistica sulla componente rurale. Per questa ragione nelle aree AGR3 l'attività deve essere svolta senza possibilità di nuova edificazione, anche di serre temporanee con l'eccezione delle sole costruzioni di cui all'Art. 18 – Fabbricati accessori non urbanisticamente rilevanti. Sono invece ammesse tutte le altre attività al servizio della gestione dei fondi.

Art. 45 - Ambiti naturali a connotazione prativa – AGR4

Queste aree sono caratterizzate da vegetazione prativa, disposte sul versante collinare con presenza di un edificato a prevalente destinazione residenziale.

In queste aree l'attività agricola è ammessa nei limiti di cui all'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 ma senza possibilità di insediare o ampliare strutture di ricovero animali.

Art. 46 – Ambiti Agricoli Strategici

All'interno del sistema agricolo e paesistico ambientale il PGT definisce gli ambiti agricoli di valenza strategica, in ossequio alle disposizioni prevalenti e vincolanti del PTCP.

Questi ambiti non rappresentano un'unica zona urbanistica ma sono suddivisi e declinati all'interno del sistema agricolo in base alle caratteristiche particolari delle varie parti di territorio interessato.

Le attività ammesse in queste aree sono indicate all'interno delle presenti NTA in funzione della specifica classificazione urbanistica loro attribuita dal PGT anche in rapporto alle indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

TITOLO 4. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 47 - Prescrizioni dettate dallo studio geologico e sismico del PGT

Come prescritto dalle disposizioni regionali in materia (DGR n. 40996/1999 DGR 2616/2011 DGR 6738/ 2017 e successive integrazioni e/o modifiche), la componente geologica del PGT individua le aree a pericolosità geologica, idrogeologica, idraulica e sismica. La componente geologica del PGT inoltre recepisce i contenuti della pianificazione di bacino delimitando le aree in dissesto, le aree a rischio idrogeologico molto elevato, le aree allagabili del PGRA.

La componente geologica costituisce parte integrante degli elaborati di Piano e pertanto alla stessa si fa espresso rinvio

Norma di prevalenza

Le indicazioni, gli indirizzi e le raccomandazioni dettate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT integrata secondo quanto disposto dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e dalla relativa disciplina attuativa, devono essere oggetto di puntuale valutazione in sede di progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

Inoltre, le prescrizioni definite dalla medesima componente sono prevalenti sulle previsioni e sulla disciplina urbanistico – edilizia di PGT anche nel caso in cui comportino limitazioni all'uso del suolo o degli edifici nonché alle tecniche ed alle modalità di intervento edilizio; in particolare, il vincolo di tutela assoluta previsto dallo studio di dettaglio della componente geologica per alcuni ambiti specifici di particolare criticità prevale anche sulle possibili trasformazioni urbanistico edilizie definite dalla disciplina di PGT; in questo caso, per tali aree sarà preclusa l'edificazione o la trasformazione del suolo ancorché prevista, in via generale, dalla disciplina urbanistica di Piano, ma la superficie interessata concorrerà, comunque, alla determinazione della potenzialità edificatoria ammessa dalla normativa di zona.

Art. 48 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico si applicano le disposizioni contenute nel regolamento di Polizia Idraulica allegato all'individuazione del "Reticolo idrico minore".

Art. 49 – Aree idriche - IDRO

La Carta della disciplina delle aree (Tav. 5a/5b) individua con apposita campitura le aree idriche comprendendo in esse:

- le aree che costituiscono alveo del corso d'acqua del Reticolo Idrico Principale e Minore
- le aree ripariali dei corsi d'acqua che possono svolgere funzione ecosistemica di mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici

Fatte salve le limitazioni derivanti dalle disposizioni normative di carattere idraulico, geologico, e di tutela delle superfici boscate, in queste aree è ammesso l'utilizzo ai fini agricoli senza possibilità di nuova edificazione. Per gli edifici

esistenti e legittimati alla data di adozione del presente piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti dal regolamento di polizia idraulica e dallo studio della componente geologica di Piano.

Art. 50 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Le zone di salvaguardia individuate nella cartografia della componente geologica di Piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano.

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme dettate dall'art. 94 D.Lgs. 152/06 e dalla Dgr 7/12693 del 10.04.2003 e loro successive modifiche integrazioni.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10,00 dal pozzo.