



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI
PIANO DELLE REGOLE
VARIANTE 2

NORMATIVA

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CON DELIBERAZIONE N° 3 DEL 12/02/213

IL PRESIDENTE
Corno Luciano



IL SEGRETARIO COMUNALE
Palma Dott. Giovannino

Adozione	Consiglio Comunale delibera	n°	del
Approvazione	Consiglio Comunale delibera	n°	del
Pubblicazione	B.U.R.L.	n°	del

STUDIO DI ARCHITETTURA MARIO CORTINOVIS - MARCO LAMERI

INDICE

NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

TITOLO I REGOLE GENERALI

Art.	PdS 01	FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI
Art.	PdS 02	SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO
Art.	PdS 03	REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO
Art.	PdS 04	CATALOGO DEI SERVIZI
Art.	PdS 05	CARTA DEI SERVIZI
Art.	PdS 06	I SERVIZI LEADER
Art.	PdS 07	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Art.	PdS 08	CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

TITOLO II SERVIZI PRIMARI

Art.	PdS 09	DEFINIZIONE
------	--------	-------------

CAPO I SERVIZI TECNOLOGICI

Art.	PdS 10	SERVIZI TECNOLOGICI
Art.	PdS 11	IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA
Art.	PdS 12	IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

CAPO II SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art.	PdS 13	DEFINIZIONE E COMPONENTI
Art.	PdS 14	SERVIZI PER IL PARCHEGGIO
Art.	PdS 15	SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili)
Art.	PdS 16	CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA
Art.	PdS 17	LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO
Art.	PdS 18	ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ
Art.	PdS 19	AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE
Art.	PdS 20	PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ

TITOLO III SERVIZI SECONDARI

Art.	PdS 21	SERVIZI SECONDARI
Art.	PdS 22	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI
Art.	PdS 23	SERVIZI A VERDE
Art.	PdS 24	SERVIZI CIMITERIALI
Art.	PdS 25	SERVIZI ASPAZIALI
Art.	PdS 26	DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

TITOLO IV SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.	PdS 27	SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Art.	PdS 28	ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE
Art.	PdS 29	ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ
Art.	PdS 30	ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE

TITOLO V SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art.	PdS 31	AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E PER IL TEMPO LIBERO
Art.	PdS 32	PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO

NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR)

TITOLO I CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I CONTENUTI

Art.	PdR 01	APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art.	PdR 02	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art.	PdR 03	PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavola PdR – 1)
Art.	PdR 04	PIANI ATTUATIVI
Art.	PdR 05	ZONE DI RECUPERO

CAPO II OPERATIVITÀ

Art.	PdR 06	PIANO DI RECUPERO
Art.	PdR 07	PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)
Art.	PdR 08	GUIDA DEL VERDE
Art.	PdR 09	CONVENZIONE
Art.	PdR 10	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)
Art.	PdR 11	CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO, RAPPORTO AMBIENTALE VAS, BIOPOTENZIALITÀ TERRITORIALE (Btc)

CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.	PdR 12	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)
Art.	PdR 13	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
Art.	PdR 14	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)
Art.	PdR 15	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
Art.	PdR 16	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)
Art.	PdR 17	COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA, STILISTICA E FORMALE (CA)
Art.	PdR 18	NUOVA COSTRUZIONE (NC)
Art.	PdR 19	MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

CAPO IV INDICI E PARAMETRI

Art.	PdR 20	INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI
------	--------	--

TITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I REGOLE GENERALI

Art.	PdR 21	DISCIPLINA PAESISTICA
Art.	PdR 22	CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE (tavola DP – 1d) REGOLE GENERALI

CAPO II RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art.	PdR 23	PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA
------	--------	---

CAPO III ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art.	PdR 24	MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE
Art.	PdR 25	AUTORIMESSE INTERRATE
Art.	PdR 26	MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI
Art.	PdR 27	SPAZI APERTI
Art.	PdR 28	SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

CAPO IV ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

- Art. PdR 29 REGOLE GENERALI
Art. PdR 30 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
Art. PdR 31 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

TITOLO III COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE (zone E)

CAPO I REGOLE GENERALI

- Art. PdR 32 REGOLE GENERALI
Art. PdR 33 AGRITURISMO
Art. PdR 34 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

CAPO II AMBITI

- Art. PdR 35 AMBITI E1

CAPO III INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

- Art. PdR 36 REGOLE GENERALI
Art. PdR 37 – EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE
– ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art. PdR 38 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

CAPO IV NUOVA EDIFICAZIONE

- Art. PdR 39 REGOLE GENERALI
Art. PdR 40 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art. PdR 41 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO IV COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO

- Art. PdR 42 REGOLE GENERALI

CAPO I EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE :

- CENTRO STORICO (zona A)
- MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I CENTRO STORICO (zona A)

- Art. PdR 43 REGOLE GENERALI
Art. PdR 44 RECUPERO DEI SOTTOTETTI
Art. PdR 45 MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI
BARACCHE E TETTOIE
Art. PdR 46 INTERRATI
Art. PdR 47 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO
Art. PdR 48 QUALITÀ DEL PROGETTO
Art. PdR 49 PLANIMETRIA DELLE REGOLE DEL CENTRO STORICO (tavola PdR – 2)

SEZIONE II MANUFATTI ISOLATI

- Art. PdR 50 REGOLE GENERALI
Art. PdR 51 MANUFATTI ISOLATI
(censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio)
Art. PdR 52 BENI STORICO ARTISTICI

CAPO II AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- Art. PdR 53 REGOLE GENERALI
Art. PdR 55 AMBITI B2
Art. PdR 56 AMBITI B3
Art. PdR 58 AMBITI B5
Art. PdR 59 AMBITI B6
Art. PdR 60 AMBITI B7

CAPO III ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 61 REGOLE GENERALI

Art. PDR 62 ATTIVITÀ COMMERCIALI

CAPO IV AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. PdR 63 REGOLE GENERALI

Art. PdR 64 AMBITI D1

NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI (PdS)

TITOLO I

REGOLE GENERALI

Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale, assicurando a supporto delle funzioni insediative una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e aree a verde.

2. Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi Primari, Secondari, di Interesse sovracomunale e di Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

3. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR, del PTCP e del PTC del Parco dei Colli, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdS, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

4. Il Piano dei Servizi è costituito dalla tavola PdS -1 Planimetria dei Servizi, dalla Relazione e dalla Normativa.

5. La tavola PdS-1 rappresenta anche i Servizi in ambiti interessati da strumenti urbanistici attuativi (atti, convenzioni, accordi di programma, concordati, schemi preliminari di fattibilità, strumenti urbanistici attuativi, ...) derivanti da processi di concertazione in corso. Il Piano Attuativo, in base all'articolo 12 della L.R. 12/2005, stabilisce in modo definitivo l'organizzazione e la quantità dei Servizi. Qualora lo strumento urbanistico attuativo non abbia compimento, il Documento di Piano dovrà essere modificato per stabilire nuovi contenuti.

6. La tavola PdS-1 rappresenta in modo indicativo anche i Servizi in Ambiti di Trasformazione AT. Il Piano Attuativo, in base all'articolo 12 della L.R. 12/2005, stabilisce in modo definitivo l'organizzazione e la quantità dei Servizi.

Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

1. Il Piano dei Servizi identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento dei bisogni di Servizi. I Servizi possono essere Servizi pubblici oppure Servizi di uso pubblico, cioè di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico.

2. I Servizi si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di edilizia residenziale pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale e si articolano per tipologia.

3. I Servizi possono essere realizzati direttamente da parte dei privati a scomputo degli oneri.

Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA
SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

1. Le iniziative da parte di operatori privati possono essere assimilate a Servizi pubblici diventando Servizi di uso pubblico; in tal caso rientrano nella dotazione di Servizi e devono essere sottoposti a Convenzione, che fra l'altro deve garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:

- il riconoscimento/accreditamento tramite una verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure la realizzazione e/o la gestione da parte di enti no profit oppure l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato oppure la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione oppure la realizzazione in concessione pubblica oppure il riconoscimento come Servizio da parte dell'Amministrazione comunale.

2. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi di uso pubblico devono essere sottoposti a Convenzione con l'Amministrazione comunale. In rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio la Convenzione deve stabilire:

- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
- i tempi per la realizzazione dell'opera;
- la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
- l'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
- l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
- la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di Servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo, ecc.;
- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- congrue garanzie finanziarie.

3. Qualora il Servizio privato convenzionato ad uso pubblico sia un Servizio dovuto la convenzione deve avere durata perpetua.

4. La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata. In tal caso attraverso Convenzione il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo progetto conforme alle esigenze comunali e/o assume la gestione del Servizio.

Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI

1. Il PdS può prevedere l'attivazione del Catalogo dei Servizi sul quale annotare quantomeno la tipologia, le caratteristiche dimensionali, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), le modalità di fruizione, il grado di integrazione col contesto urbano diretto

e indiretto, la compatibilità con le funzioni al contorno, l'accessibilità e il bacino di utenza e il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, i parametri qualitativi, le condizioni di utilizzazione, le condizioni di degrado e gli interventi di manutenzione, ecc.

2. Il Catalogo dei Servizi viene aggiornato annualmente in sede di approvazione del Bilancio.

Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI

1. Al fine di favorire i diritti di cittadinanza il PdS può prevedere l'attivazione della Carta dei Servizi con tutte le informazioni utili relative alle prestazioni fornite con i Servizi spaziali e con i Servizi aspaziali. La Carta dei Servizi viene aggiornata annualmente.

Art. PdS 06 I SERVIZI LEADER

1. Tra tutti i Servizi che il Piano dei Servizi prevede alcuni Servizi sono ritenuti strategici dal punto di vista territoriale e sociale, in quanto possono avere il ruolo trainante nei processi di qualità della vita civile a Almè.

2. I Servizi leader sono:

▪ **Almè a piedi**

Il PdS prevede la formazione di una trama di percorsi pedonali e ciclabili ("Almè a piedi") attrezzati e di qualità che tuteli la percorribilità pedonale anche a favore delle categorie più deboli (bambini, anziani, handicap, ecc.) e che incentivi l'interconnessione tra le varie parti del territorio e i Servizi.

A supporto degli interventi l'Amministrazione approva lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

▪ **Almè dei bambini**

L'attuazione della L. 285/1997 per ottenere una Almè sostenibile per le bambine e per i bambini.

▪ **Il Campus multifunzionale di Almè**

Il PdS prevede che i Servizi (scolastici, religiosi, verde sportivo, Parco dei Colli, ecc.) posti lungo piazza Giovanni Battista, via Iseni e via Olimpia diventino nello scenario di pregio del Parco dei Colli un Campus multifunzionale di eccellenza integrato di varie attività e attrezzature. Obiettivi del piano sono:

- a) mobilità di tipo 'dolce' (zona 30, gincane, corsie per veicoli, ecc.) prioritariamente finalizzata agli utenti deboli (studenti, bambini, pedoni, ciclisti, svantaggiati, ecc.); trasformazione di piazza Giovanni Battista da incrocio veicolare in piazza di qualità; azioni per qualificare via Olimpia e trasformarla in parkway per godere i paesaggi del Parco dei Colli nel territorio di Almè; gli interventi devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (si impedisce la percezione di parti significative del fondale naturale);
- b) adeguati Servizi a parcheggio, non invasivi nel paesaggio aperto di elevata qualità e che non ostruiscano le pregiate visuali panoramiche verso il parco, siano preferibilmente inseriti nell'agglomerato edilizio limitrofo;

- c) manufatti edilizi di elevata qualità architettonica in considerazione della destinazione pubblica;
- d) miglioramento e completamento delle strutture scolastiche;
- e) miglioramento e completamento dei Servizi religiosi;
- f) miglioramento e potenziamento delle attrezzature sportive;
- g) qualificazione dei territori del parco come ambienti per il tempo libero e per la godibilità dei paesaggi e dei panorami,
- h) spazi aperti coerenzati con il paesaggio e corredati da elementi di qualità.

In considerazione dell'importanza del Campus e al fine di evitare comportamenti episodici e casuali, l'Amministrazione approva lo Schema urbanistico di riferimento del Campus.

Art. PdS 07 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. In ottemperanza alla LR 12/2005 il titolo abilitativo per gli interventi è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.
2. In base all'art. 43 della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (tavola DP-1c) sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
3. In base ai contenuti del PdS l'Amministrazione determina con apposita deliberazione il valore delle urbanizzazioni primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione, il valore della monetizzazione dei servizi e il valore delle maggiorazioni in base alla DGR 8-8757/2008.

Art. PdS 08 CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

1. In materia di vincoli e più in generale per quanto eventualmente non previsto dalla presente Normativa del Piano dei Servizi si applica la legislazione vigente.
 2. In base all'art. 9 della LR 12/2005 le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

TITOLO II SERVIZI PRIMARI

Art. PdS 09 **DEFINIZIONE**

1. I Servizi primari sono l'insieme delle opere, delle infrastrutture, degli impianti tecnologici e delle relative aree necessarie alle diverse attività previste nel territorio; in base all'art. 44 della L.R. 12/2005 sono: infrastrutture per la viabilità, spazi di sosta o di parcheggio, rete fognaria e di depurazione, smaltimento rifiuti, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, reti e impianti tecnologici e di servizio, quali acqua, energia elettrica, gas, telefono, radio-televisione, ecc.
2. In tutto il territorio comunale gli interventi previsti all'art. 27 della L.R. 12/2005 sono subordinati alla formazione dei Servizi primari necessari all'intervento.

CAPO I SERVIZI TECNOLOGICI

Art. PdS 10 **SERVIZI TECNOLOGICI**

1. Sono gli ambiti destinati ai servizi tecnologici. La localizzazione di impianti tecnologici di livello comunale e/o sovracomunale avviene in base alla legislazione vigente.
2. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.

Art. PdS 11 **IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA**

1. Gli impianti fissi per la telefonia e per l'emittenza radiotelevisiva sono sottoposti alla legislazione vigente. Gli impianti esistenti e gli interventi sono subordinati al parere degli enti competenti (Arpa, Asl, ecc.).
2. L'installazione di nuovi impianti è sottoposta anche al parere della Commissione del paesaggio.

Art. PdS 12 **IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E
LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica sono sottoposti alla legislazione vigente: Gli impianti esistenti e gli interventi sono subordinati al parere degli enti competenti (Enti erogatori, Arpa, Asl, ecc.).
2. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono stabilite dalla legislazione vigente e dall'ente erogatore. L'eventuale capacità edificatoria prevista dal piano a titolo compensativo deve essere trasferita all'esterno delle fasce di rispetto.
3. L'installazione di nuovi impianti è sottoposta anche al parere della Commissione del paesaggio.

**CAPO II
SERVIZI PER LA MOBILITÀ**

Art. PdS 13 **DEFINIZIONE E COMPONENTI**

1. Con Servizi per la mobilità si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare. I servizi sono composti dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, e comprendono le attrezzature e gli ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento.
2. I Servizi per la mobilità si compongono in ambiti:
 - servizi per il parcheggio;
 - servizi per la viabilità (strade, linee tramviarie, percorsi pedonali, piste ciclabili);
 - fasce di rispetto e linee di arretramento;
 - ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità;
 - ambiti per il verde di mitigazione e ambientazione;
 - piazze, slarghi, ecc.

Art. PdS 14 **SERVIZI PER IL PARCHEGGIO**

1. I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio. Le aree funzionali ai Servizi per il parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati compatibili con il contesto; devono essere ornate di verde di mitigazione e di ambientazione e da alberature; la superficie drenante non deve essere inferiore al 15%; i posti auto handicappati devono essere nel numero previsto dalla legislazione; l'accesso e l'uscita dalle aree deve essere razionale e compatibile con il sistema della mobilità.
2. I Servizi per il parcheggio possono essere realizzati anche con tipologia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. In tal caso la superficie dovuta come dotazione di Servizio per il parcheggio non viene computata nel calcolo della Slp ammessa nella zona di intervento.

3. Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione ed alla Convenzione le modalità di realizzazione e gestione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari e/o cambio d'uso, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica della destinazione d'uso, devono fornire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio in relazione alla destinazione d'uso come specificato di seguito:

- a) Destinazioni residenziali 25 mq ogni 70 mq di SIp e frazione
- b) Attività commerciali
 - esercizio di vicinato (fino a 150 mq) 80% SIp
 - media struttura di vendita MS1 (da 151 a 400 mq) 100% SIp
 - media struttura di vendita MS2 (da 401 a 1.500 mq) 130% SIp
 - attività all'ingrosso 100% SIp
 - al 20% dell'intera SIp nelle attività commerciali di beni ingombranti e a consegna differita (concessionari auto, materiali edili, ecc.).

In caso di attività all'ingrosso con annessa attività al dettaglio la SIp è pari al 100% della superficie di vendita più il 20% della superficie di attività all'ingrosso.

- c) Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (definite dai "Criteri generali per il rilascio delle autorizzazioni all'attività di somministrazione di alimenti e bevande" in vigore nell'Unione dei comuni di Almè e Villa d'Almè) la dotazione minima del servizio è stabilita nella misura del 100% della SIp complessiva.
- d) Destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ecc.
 - nelle zone A 20% SIp
 - nelle altre zone 50% SIp
- e) Per le destinazioni ricettive (alberghi, ecc.) il servizio è stabilito nella misura del 50% della SIp nelle zone A e B e del 75% della SIp nelle altre zone.
- f) Destinazioni produttive 20% SIp
- g) Per le attività non riconducibili alle lettere precedenti (ad esempio sala giochi, call-center, videonoleggio, copisterie, ecc.) la dotazione minima del servizio è stabilita nella misura del 80% della SIp complessiva.

La dotazione stabilita se effettivamente non è realizzabile può essere monetizzata su scelta dell'Amministrazione; la monetizzazione comunque deve essere utilizzata per la formazione di Servizi.

Nei PA la dotazione viene stabilita dalle norme del PA e non può essere inferiore alla dotazione minima stabilita in questo comma.

Per le attività commerciali le Direttive che l'Amministrazione deve approvare ai sensi della legislazione vigente stabiliscono il livello di impatto urbanistico delle varie attività in base all'attrazione di clientela e determinano in via definitiva la dotazione dei Servizi a parcheggio in relazione all'impatto urbanistico.

4. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni residenziali devono fornire anche posti auto pertinenziali in misura non inferiore alla misura prevista dalla legislazione.

5. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle

destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche posti auto pertinenziali per gli addetti, per gli utenti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti.

6. Con la sigla P sono individuate le aree destinate alla realizzazione di Servizi per il parcheggio in modalità ipogea, in copertura, ecc.

7. Le modifiche di destinazione d'uso senza opere edilizie sono subordinate alla cessione di Servizi primari solo quando riguardano attività commerciale di dimensione superiore all'esercizio di vicinato.

Per i soli esercizi di vicinato all'interno di edifici prevalentemente residenziali in zona residenziale e collocati in ambiti nei quali la Planimetria dei Servizi e la Normativa non individua o individua solo parzialmente il parcheggio, il parcheggio o la quota di parcheggio non individuato può essere monetizzato.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande (definite dai "Criteri generali per il rilascio delle autorizzazioni all'attività di somministrazione di alimenti e bevande" in vigore nell'Unione dei comuni di Almè e Villa d'Almè) sono subordinate, ad eccezione delle zone A, alla cessione della dotazione dovuta di Servizi a parcheggio. Il Consiglio Comunale può consentire la monetizzazione del Servizio a parcheggio nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità della formazione del parcheggio e sia anche dimostrato che il contesto è sufficientemente dotato di parcheggi.

8. Gli interventi di recupero dei sottotetti non devono fornire Servizi Primari nè Servizi Secondari.

Art. PdS 15 **SERVIZI PER LA VIABILITÀ**
(strade, linee tramviarie, percorsi pedonali, piste ciclabili)

1. Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze e gli slarghi.

2. Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere attrezzate di percorsi pedonali e di piste ciclabili. L'Amministrazione approva lo Schema generale della rete di percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative. I percorsi pedonali e ciclabili devono avere una larghezza minima di 1,50 m e massima di 2,50 m, salvo particolari casi ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

3. Fino all'approvazione dello Schema generale della rete l'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla

redazione del progetto esecutivo dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.

Ove comunque, la localizzazione dei tracciati delle strade, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle indicazioni del PdS, il progetto può essere approvato con la partecipazione degli enti interessati.

4. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.

5. Per la cessione di aree per opere di urbanizzazione si applicano i disposti dell'art. 47 della LR 12/2005.

Art. PdS 16 CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

1. I nuovi tracciati, i manufatti e le opere d'arte di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo devono essere frutto di un'attenta progettazione, in modo da aggiungere ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici. La chiara linea di demarcazione fra le strade e le strutture di servizio, come momenti di elevata caratterizzazione antropica e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale deve costituire una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.

L'introduzione di manufatti di servizio e di manufatti stradali non deve determinare totale dissonanza costruttiva con il paesaggio.

2. Gli interventi di adeguamento, di trasformazione e di nuovo impianto per gli interventi infrastrutturali a rete, per stazioni di servizio, parcheggi, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, ecc., sono sottoposti alla valutazione paesistica. Gli interventi sono sottoposti al recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed all'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

3. In conformità alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR in sede di formazione di nuovi tracciati viari devono essere individuate idonee fasce di attenzione paesistica, che devono preservare e garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali ambiti di elevato valore percettivo di cui alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva e di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. L'utilizzo agricolo delle fasce di attenzione è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti nelle fasce di attenzione della viabilità:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;
- gli eventuali ampliamenti devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale);

- gli interventi devono prevedere il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi;
 - le opere fuori terra, quali muri di sostegno, e le modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di impatto paesistico previste dalla Disciplina paesistica della normativa del PdR.
4. Ai lati della rete viaria è meglio evitare la costruzione di nuovi manufatti isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecnologiche.

Art. PdS 17 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto e di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità stabilite dalla legislazione vigente, dal Codice della Strada, dalla normativa del PTCP e dalla normativa della Teb per quanto riguarda la rete tramviaria; l'ente competente stabilisce in sede di progetto in via definitiva il tracciato, le fasce di rispetto e di arretramento.

2. All'interno delle fasce di arretramento e di rispetto sono ammessi solo gli interventi stabiliti dalle normative vigenti; gli interventi devono ottenere preventivamente il nullaosta da parte degli enti competenti.

All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e di ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, servizi primari, parcheggi, ecc.).

3. Le fasce di rispetto e di arretramento rimaste libere devono essere sistemate a verde di qualità, in funzione paesaggistica e ecologica, creando barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla Disciplina paesistica del PdR.

4. Qualora la fascia di rispetto e di arretramento interessi una zona edificabile è consentito applicare gli indici di utilizzazione della zona; l'edificabilità che ne deriva deve essere trasferita al di fuori della fascia di rispetto e di arretramento.

5. In attesa che gli Enti sovracomunali preposti realizzino le infrastrutture previste dal PTCP e al fine di consentire la migliore organizzazione delle attività aziendali insediate, sulle aree destinate a viabilità e sulle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi previsti sul lotto di appartenenza; gli interventi sono subordinati ad Atto unilaterale d'obbligo, che deve stabilire la non indennizzabilità delle opere eseguite in caso di realizzazione delle infrastrutture.

In attesa che gli Enti sovracomunali preposti realizzino le infrastrutture previste dal PTCP, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di una SIp di 163 mq (comprensiva ampliamento soppalco) dell'azienda Bonalumi Gomme srl di via Edison 16 al fine di consentire una migliore organizzazione d'impresa; gli interventi sono subordinati ad Atto unilaterale d'obbligo, che deve stabilire la non indennizzabilità delle opere eseguite in caso di realizzazione delle infrastrutture. E' ammessa la deroga delle distanze dai Servizi Primari (strade e parcheggi).

Art. PdS 18 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

1. La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità deve essere conforme alla legislazione vigente in materia di distributori di carburante.
2. In conformità con le normative negli interventi di nuovo impianto si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
 - ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 metri dal limite esterno del marciapiede o dal ciglio stradale;
 - sono ammesse autofficine e bar di dimensioni non superiori a 150 mq complessivi di Slp per un'altezza massima pari a 4 metri; in assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie.
3. Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste adeguate operazioni di mitigazione ambientale con essenze autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore, nella riduzione delle polveri inquinanti e nel rapporto del paesaggio.
4. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti e gli interventi di adeguamento alla presente normativa.
5. E' ammessa la formazione di attrezzature a servizio della viabilità necessarie al lavaggio veicoli. Gli interventi sono subordinati a Convenzione registrata e trascritta, che deve quantomeno prevedere:
 - vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite in caso di rimozione del lavaggio;
 - interventi ecologicamente e ambientalmente compatibili;
 - interventi di qualificazione urbanistica e paesaggistica;
 - opere di accesso e di miglioramento della viabilità e dell'accessibilità del contesto;
 - idonea dotazione di Servizi se vi sono attività commerciali.

Art. PdS 19 AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE

1. Il Piano dei Servizi prevede che lungo le infrastrutture viabilistiche siano realizzati ambiti finalizzati alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato. Tali ambiti a verde sono anche di ambientazione dei servizi cimiteriali.
2. Tali ambiti devono essere sistemati a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. All'interno di tali ambiti sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili.
3. In particolare gli interventi di mitigazione e ambientazione comprendono:
 - Il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione.
 - La realizzazione di fasce alberate, che devono essere impostate con la piantumazione di essenze autoctone appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive. Negli ambiti per il verde è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradali, che possono essere attrezzati con elementi per la sosta (panchine, cestini, ecc.). La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto a quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.

- La realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde.
- L'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, con una adeguata integrazione di elementi vegetali. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti.
- La sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali. La definizione di questi interventi deve essere operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti.

Le indicazioni e specificazioni sono di orientamento progettuale e devono opportunamente essere sviluppate nei progetti esecutivi delle opere. Tutti gli interventi, scelti e articolati secondo i caratteri ambientali e mitigatori, sono da considerarsi parte integrante dell'opera infrastrutturale e l'Amministrazione comunale può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto di ambientazione preventivamente concordato.

Art. PdS 20 PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ

1. Il Piano dei Servizi prevede la redazione del Piano di Qualificazione della Mobilità di tutta la rete dei percorsi comunali esistenti e previsti dal PdS, carrai, ciclabili, pedonali, carrarecce, sentieri.
2. Gli obiettivi primari del PdS sono la formazione di un reticolo di percorsi pedonali e ciclabili, la formazione di un sistema articolato di parcheggi, la qualificazione della viabilità urbana, l'integrazione tra la rete dei percorsi pedonali e ciclabili e la rete dei percorsi su gomma.

Obiettivi del Piano di Qualificazione della Mobilità sono anche la compensazione e la mitigazione ambientale degli impatti negli ambiti extraurbani ed urbani, il recupero ambientale ed il ripristino delle aree degradate derivate dagli interventi viabilistici e dal traffico, il rimboschimento delle aree eventualmente disboscate, la riproposizione del sistema idrico minore eventualmente interrotto, il corredo vegetale degli ambiti di interesse naturalistico attraversati, la protezione delle aree agricole attraversate, la tutela degli utenti deboli (bambini, pedoni, anziani, svantaggiati, ecc.), la riqualificazione delle sedi dei percorsi, l'adeguamento -anche in riduzione- delle sezioni stradali, la dotazione di alberature e gli interventi di decoro, il recupero e la riqualificazione del reticolo dei percorsi di antica fondazione negli ambiti agricoli, di parco e naturali.

TITOLO III SERVIZI SECONDARI

Art. PdS 21 SERVIZI SECONDARI

- 1.** Il PdS definisce Servizi Secondari l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità. Come specificati dall'art. 44 della L.R. 12/2005 i Servizi Secondari sono gli edifici per l'istruzione, le sedi comunali, gli edifici di culto e per servizi religiosi, gli impianti sportivi, i servizi civici, i centri sociali ed le attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, le aree verdi, i cimiteri.
- 2.** Il PdS non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di Servizio Secondario, in quanto la Slp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e sulla base delle normative in materia.
- 3.** Con esclusione degli interventi di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione quando non ha carattere generale, il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti.
I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza e/o in aree limitrofe.
- 4.** In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità della sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti alberati.

Art. PdS 22 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE SERVIZI DI INTERESSE COMUNE EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI

- 1.** I Servizi per l'Istruzione sono destinati all'istruzione e alle attività complementari.
- 2.** I Servizi di interesse comune sono servizi quali sedi per pubbliche amministrazioni, case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza, sedi socio-culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo, ...); sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale; sedi per servizi generali di livello urbano, ecc.
- 3.** Gli Edifici di culto e per Servizi religiosi sono quelli stabiliti dall'art. 71 della LR 12/2005.
- 4.** Gli interventi di ristrutturazione dell'oratorio sono subordinati a Convenzione; gli interventi possono comprendere per le necessità di finanziamento anche la costruzione di un volume di 10.500 mc destinato a residenza lungo via Conciliazione previa la demolizione di tutti i manufatti lungo la medesima via.

Art. PdS 23 SERVIZI A VERDE

1. I Servizi a verde sono destinati alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

Art. PdS 24 SERVIZI CIMITERIALI

1. L'area per i Servizi cimiteriali e le aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli enti preposti.

2. Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero ed a fascia di rispetto. Sono attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni non superiori a 40 mq si SIp e con altezza non superiore a m 3,0 per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità, e delle reti di pubblica utilità decretata da ente pubblico.

Art. PdS 25 SERVIZI ASPAZIALI

1. Alla qualità di vita e alla coesione culturale, sociale, economica e territoriale concorrono anche i Servizi che non necessariamente bisognano di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo aspatiale. Sono nella sostanza i Servizi sociali e alla famiglia, come quelli per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

2. In corso di gestione del Piano dei Servizi la dotazione minima dei Servizi Secondari di tipo fisico può essere valutata soddisfacente e adeguata alla comunità. In tal caso l'Amministrazione ha la possibilità di trasformare la dotazione minima di Servizi Secondari di tipo fisico stabilita all'articolo seguente in Servizi aspatiali. Questo trasferimento può avvenire sia con la monetizzazione, che deve essere finalizzata alla fornitura di Servizi aspatiali, sia sulla base di Atto unilaterale d'obbligo con la prestazione diretta da parte privata del Servizio aspatiale.

Art. PdS 26 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 e alle analisi dei fabbisogni, gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari e/o con modifica di destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica della destinazione d'uso e gli interventi negli strumenti attuativi (PA, Pr, PII, Accordo di

programma, ecc.) devono fornire una dotazione minima di Servizi Secondari in relazione alla destinazione d'uso.

2. Per le destinazioni residenziali è prevista la dotazione di Servizi Secondari nella misura minima di 18 mq/ab (calcolando un abitante teorico ogni 150 mc).

3. La dotazione minima di Servizi Secondari per le attività diverse da quelle residenziali è:

- a) Attività commerciali:
- esercizio di vicinato (fino a 150 mq) 20% SIp
 - media struttura di vendita MS1 (da 151 a 400 mq) 20% SIp
 - media struttura di vendita MS2 (da 401 a 1.500 mq) 20% SIp
 - attività all'ingrosso 20% SIp
 - attività commerciali di beni ingombranti e a consegna differita (concessionari auto, materiali edili, ecc.) 20% SIp
- In caso di attività all'ingrosso con annessa attività al dettaglio la SIp è pari al 100% della superficie di vendita più il 20% della superficie di attività all'ingrosso.
- b) Attività di somministrazione di alimenti e bevande (definite dai "Criteri generali per il rilascio delle autorizzazioni all'attività di somministrazione di alimenti e bevande" in vigore nell'Unione dei comuni di Almè e Villa d'Almè) 20% SIp
- c) Attività non riconducibili alle lettere precedenti (sala giochi, call-center, videonoleggio, copisterie, ecc.) 20% SIp
- d) Attività terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ecc.
- negli ambiti A 20% SIp
 - negli altri ambiti 20% SIp
- e) Attività ricettive (alberghi, ecc.)
- negli ambiti A e B 20% SIp
 - negli altri ambiti 20% SIp
- f) Attività produttive 20% SIp.

La dotazione di Servizi Secondari per le attività diverse da quelle residenziali viene monetizzata al fine della compensazione ambientale; la monetizzazione è finalizzata alla gestione e alla manutenzione dei Servizi Verdi esistenti nel territorio comunale.

In via subordinata l'avente titolo può proporre la realizzazione del Servizio a Verde; in tal caso la manutenzione del Verde è a carico dell'operatore in base ad Atto unilaterale d'obbligo.

TITOLO IV

SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. PdS 27 SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- 1.** Il PdS ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 ed ai fini di incrementare il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica individua gli ambiti da destinare ai Servizi di Edilizia residenziale pubblica. L'Edilizia residenziale pubblica è definita e normata dalla legislazione nazionale e regionale.
- 2.** Il PdS al fine di allentare la tensione sociale sostiene tramite incentivi l'iniziativa privata, quando produce alloggi a destinazione sociale, con patto di solidarietà e per persone anziane. Agli interventi di Edilizia residenziale pubblica non si applicano gli incentivi stabiliti dal presente Titolo.
- 3.** In conformità all'art. 44 della LR 12/2005 il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata, può essere ridotto del 50% secondo le modalità stabilite dal Regolamento.
- 4.** Relativamente agli immobili esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste all'art. 27 della LR 12/2005; sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione subordinati a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
- 5.** Al fine di garantire le finalità della legislazione e del PdS, gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti a Piano Attuativo ed a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
- 6.** Il Servizio deve essere dotato di Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS.

Art. PdS 28 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

- 1.** Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con il prezzo di vendita convenzionato, alloggi affittati a canone convenzionato, alloggi (posto-letto, minialloggio, bi-trilocale) per l'accoglienza e la residenza di emergenza temporanea per periodi di tempo diversificati, ecc.
Il Comune anche con il contributo delle associazioni onlus può istituire un 'Fondo per lo sviluppo della residenza convenzionata in affitto', che gestisca le iniziative, il programma degli interventi, il patrimonio convenzionato sociale, la disciplina degli incentivi, ecc.

Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento:

- la SIp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della SIp ammessa;
- la SIp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla SIp a destinazione sociale prevista dall'intervento.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

L'Amministrazione può emettere un Bando comunale per la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.

Art. PdS 29 ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ

1. Il PdS si pone l'obiettivo di favorire con elementi premiali la diffusione nel territorio di microservizi di iniziativa privata e solidale, che possono avvenire tramite 'Patto di solidarietà' tra inquilini e la 'Banca del tempo', che favorisce lo scambio di piccole prestazioni –a parità di tempo– tra gli inquilini. Gli interventi, promossi anche tramite Bando comunale, devono prevedere forme di cofinanziamento, la condivisione di spazi e di attività di tipo sociale (spazio infanzia, soggiorno diurno per anziani, sala di riabilitazione, sala giochi per bambini, lavanderia, dispensa per gli acquisti comuni, gruppi di acquisto solidale, auto in condivisione, orto, ecc.), di spazi e di attività di tipo culturale, sportivo e ricreativo (stanza hobby, biblioteca–sala multimediale, tea-room, sala feste, sala attività sportive, giardino, ecc.).

2. Al fine di favorire gli interventi di residenza con patto di solidarietà, il PdS stabilisce come incentivi per l'operatore, che la SIp destinata agli spazi e alle attività di tipo sociale, culturale, sportivo e ricreativo (come definite al comma 1), secondo le modalità stabilite dal Regolamento, non viene computata nel calcolo della SIp ammessa, purché non superi il 10% della SIp ammessa.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

Art. PdS 30 ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE

1. In relazione ai bisogni delle persone anziane il PdS si pone l'obiettivo di favorire tramite incentivi premiali la formazione di alloggi e di alloggi protetti per persone anziane integrati nel tessuto urbano.

2. Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi e alloggi protetti per persone anziane, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento:

- la SIp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della SIp ammessa;
- la SIp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla SIp a destinazione sociale prevista dall'intervento.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 30 anni.

L'Amministrazione può emettere un Bando comunale per la realizzazione di alloggi protetti.

TITOLO V

SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. PdS 31 AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E PER IL TEMPO LIBERO

1. Sono gli ambiti che configurano e costituiscono il paesaggio del Parco dei Colli. Sono territori di particolare valore ambientale, di speciale pregio e sensibilità, destinati alla fruizione paesistica. Gli obiettivi fondamentali del Piano sono la tutela e la valorizzazione dell'integrità ambientale del quadro paesistico e dei coni visuali e il divieto di ogni interferenza, manomissione e impatto.

La fruizione paesistica non comporta l'acquisizione degli ambiti ma eventualmente il convenzionamento.

2. In questi ambiti si applicano i disposti dell'art. 3.4.4. delle NTA del 'Piano del tempo libero' del Parco dei Colli di Bergamo.

3. Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 anche con aumento del 20% della Slp, purché nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio.

Per l'edificio residenziale esistente sulla sponda destra del torrente Rino nei pressi dell'affluenza nella Quisa è ammesso il raggiungimento di una Slp complessiva di 500 mq.

Ad esclusione della manutenzione, gli interventi sono subordinati a :

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento;
- verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari.

Art. PdS 32 PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO

1. I contenuti e gli obiettivi degli interventi negli ambiti compresi nel Parco regionale dei Colli di Bergamo sono stabiliti dalla LR 8/1991, dai piani, dai programmi, dai progetti e dalle iniziative derivanti dalla legge regionale e promossi dall'ente parco.

2. Negli ambiti del Parco sono consentiti gli interventi ammessi dalle normative vigenti e quelli disposti dall'ente parco. In coerenza con la LR 8/1991 nelle zone IC (iniziativa comunale orientata) sono ammessi gli interventi stabiliti dal PGT.

**NORMATIVA DEL
PIANO DELLE REGOLE (PdR)**

TITOLO I

CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I

CONTENUTI

Art. PdR 01 **APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida regionali, delle DG regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

2. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonchè le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

3. 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;
- definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

4. Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico–morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonchè le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:

- la disciplina paesistica per gli interventi;
- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza della Slp esistente e prevista;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;

- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso;
- requisiti qualitativi degli interventi.

6. In base all'art. 10 della LR 12/2005 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.

7. La tavola PdR-1 riporta in modo indicativo i Servizi che sono definiti dal Piano dei Servizi.

La tavola riporta in modo indicativo anche i Servizi previsti negli Ambiti di Trasformazione AT del Documento di Piano; il Piano Attuativo, in base all'articolo 12 della L.R. 12/2005, stabilisce in modo definitivo l'organizzazione e la quantità di tali Servizi.

Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli elaborati del PdR sono:

- Relazione;
- Normativa;
- PdR – 1 Planimetria delle Regole 1/2000
- PdR – 2 Planimetria delle Regole del Centro storico (zona A) 1/1000.

Art. PdR 03 PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavola PdR – 1)

1. Nella tavola PdR – 1 Planimetria delle Regole il territorio è articolato in aree individuate ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:

- componenti del paesaggio fisico e naturale;
- componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale;
- componenti del paesaggio urbano consolidato distinto in:
 - il centro storico;
 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale a diversa densità, comprendenti le aree consolidate e di completamento;
 - ambiti prevalentemente produttivi;
 - ambiti prevalentemente terziari, direzionali, commerciali, ricettivi, ecc. comprendenti insediamenti consolidati e di completamento.

Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI

1. Il PdR individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PA); in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

Per i contenuti e gli obiettivi del Piano Attuativo si applicano i disposti stabiliti nella Normativa del Documento di Piano.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di perequazione stabiliti nel Documento di Piano il PA deve individuare:

- le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA (ambito di riferimento);
 - l'area o le aree nelle quali si deve collocare la Slp prevista (ambito degli interventi).
2. All'interno dei centri abitati l'Amministrazione può individuare ai sensi di legge le Zone di recupero e assoggettarle a Piano di Recupero (Pr).

Art. PdR 05 ZONE DI RECUPERO

1. Il PdR individua le Zone di Recupero, dove si rendono opportuni interventi rivolti alla conservazione, al restauro, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio storico, architettonico, testimoniale, urbanistico, paesaggistico e ambientale, subordinate alla formazione di Piano di Recupero.

CAPO II OPERATIVITÀ

Art. PdR 06 PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di Recupero (Pr) deve disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati e individuare le Unità Minime di Intervento (UMI).

Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento, quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi previsti dal PdR spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc. Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.

Le UMI si configurano come Piani di Recupero autonomi e sono quindi costituite dagli elaborati stabiliti per il Piano di Recupero, integrati da elaborati di inquadramento territoriale riferiti all'intero Piano di Recupero, che quantomeno descrivano il sistema dei servizi e quello delle infrastrutture, le previsioni planivolumetriche, le modalità per la perequazione fra le proprietà, ecc.

2. Per quanto non stabilito dalla Normativa si applicano i disposti della legislazione vigente.

3. Il Piano di Recupero definisce la dotazione dei Servizi in ottemperanza al PdS tenendo conto dei Servizi che l'Amministrazione Comunale può individuare in sede di formazione del Piano di recupero; il Pr stabilisce le modalità per la monetizzazione dei Servizi, qualora il PdS lo consenta.

4. Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli previsti dalla legislazione vigente e sono integrati quantomeno da:

- analisi critica dei catasti storici;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- analisi storiografica approfondita (testi, raffigurazioni, iconografia, ecc.);
- lettura storico-critica dei manufatti ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;

- rilievo plano–altimetrico, almeno in scala 1:500, comprensivo delle aree limitrofe per un'estensione che consenta di verificare la compatibilità degli interventi con il contesto, con individuazione dei vincoli e di presenze ambientali, paesaggistiche ed architettoniche;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;
- rilievo dell'edificio, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- rilievo fotografico a colori dell'edificio anche riferito ad un contesto adeguato e delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:200, integrato dalla descrizione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche;
- descrizione delle metodologie di intervento;
- motivazioni del progetto;
- schema di convenzione.

Art. PdR 07 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (PGA) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli ambiti E per taluni interventi. Il PGA deve dimostrare e stabilire quantomeno :

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005;
 - il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo;
 - la forma di conduzione aziendale;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
 - la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo;
 - la superficie aziendale;
 - la necessità dell'intervento;
 - la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire;
 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
 - il tipo di sistemazione agronomica e idraulico–forestale in atto, nonché quella che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
 - l'adempimento ai disposti della Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
 - la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
 - le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.
2. Il PGA deve essere costituito anche da Normativa e da Atto unilaterale d'obbligo.

Art. PdR 08 GUIDA DEL VERDE

1. Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. può approvare la Guida del Verde, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde.

Art. PdR 09 CONVENZIONE

1. Il PGT individua nella Convenzione una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. Anche il Permesso di costruire può essere supportato da Convenzione in tutti i casi in cui rappresenti la modalità più semplice ed efficace per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio in sinergia con l'iniziativa privata. I contenuti e le modalità approvative della Convenzione sono quelli stabiliti dalla legislazione vigente.

Art. PdR 10 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)

1. Il PGT individua nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di governo del territorio dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT.

L'AUO approvato dal comune è trascritto e registrato a cura e spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

2. Per gli interventi nelle zone E l'Atto Unilaterale d'Obbligo inoltre stabilisce:

- gli interventi di tutela e di valorizzazione delle acque sotterranee e di superficie, degli elementi agronomici, forestali, ecologici, paesaggistici, igienico-sanitari, testimoniali dell'ambito;
- i valori dimensionali dell'intervento;
- la tipologia delle opere di presidio ambientale e la loro durata;
- l'indennizzo, in riferimento al danno ambientale arrecabile ed ai costi di recupero;
- le misure per ridurre, annullare o compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
- l'accorpamento tra di loro degli accessori per la residenza e delle attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- la contestuale eliminazione di baracche e superfetazioni.
- L'eventuale scomputo del costo delle opere di presidio ambientale di valenza pubblica dal costo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- le destinazioni d'uso;
- la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
- l'unicità degli interventi con tutte le operazioni di riqualificazione morfologica, urbanistica ed ambientale e con l'eliminazione delle superfetazioni, degli accessori e degli elementi incompatibili;
- gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi e dei caratteri paesaggistici, ambientali, urbanistici e architettonici;

Art. PdR 11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO RAPPORTO AMBIENTALE VAS BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE (Btc)

1 Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente.

2. In base alla legislazione vigente per la certificazione energetica degli edifici il Regolamento edilizio contiene una guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo.

Il Regolamento stabilisce incentivi differenziati fino ad un massimo del 15% della SIp ammessa ai quali il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole sul risparmio energetico e sull'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

3. Attraverso la certificazione EMAS (Eco Management and Audit Scheme) secondo i Programmi di Miglioramento Ambientale l'Amministrazione si impegna a valutare e migliorare la propria efficienza ambientale.

4. Gli interventi devono essere conformi ai disposti vigenti della Zonizzazione acustica del territorio comunale.

5. In base alla legislazione vigente il Regolamento deve definire parametri e requisiti per la tutela della salute e dell'ambiente da ogni tipo di inquinamento, danno, rischio, ecc.

6. Tutti gli interventi devono essere coerenti con i contenuti e gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo al percorso di Valutazione ambientale strategica (VAS) del Documento di Piano del PGT.

7. Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative, in particolare la formazione di anello pedonale e ciclabile alberato a cintura dell'urbano. Tra le opere compensative è contemplata anche la formazione di siepi e di filari interpoderali, il rinfoltimento delle aree boscate, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.

Il Regolamento deve definire la quantità di biomassa (biopotenzialità territoriale) presente nel sistema paesistico, i conseguenti gradi di equilibrio di tutto il sistema e le misure da attuare per la compensazione.

CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. PdR 12 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

2. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non

affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

3. Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo (RR) gli elaborati di progetto sono :

- planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
- esauriente rilievo quotato;
- dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
- relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.

Art. PdR 13 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

2. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

3. Gli elaborati di progetto sono:

- planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
- esauriente rilievo quotato;
- dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
- relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.

Nel caso di edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo (RR) gli elaborati di progetto devono descrivere i criteri di salvaguardia e conservazione.

Art. PdR 14 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

2. Gli interventi devono riguardare contemporaneamente sia gli edifici che i relativi spazi aperti (manufatti minori, baracche e tettoie compresi) e devono essere rivolti a:

- a) restauro, recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali; tali obiettivi sono da perseguire mediante:
 - la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche;
 - il recupero degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche;
 - il recupero dei caratteri originari delle facciate (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.);
- b) risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale nel rispetto degli obiettivi di restauro, verifica della compatibilità delle nuove funzioni, spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, dotazione dei servizi necessari;
- c) eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto;
- d) recupero e valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto.

3. Gli elaborati di progetto sono quantomeno:

- a) estratti di mappa dei catasti storici e di quello attuale, documenti storici;
- b) lettura storico-critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
- d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
- e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
- f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- g) progetto quotato (con i necessari dettagli) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
- h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione.

4. Gli interventi di restauro (RR) possono essere anche di tipo non solo volto al recupero e alla conservazione. In tal caso il progetto deve essere un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio e della Disciplina paesistica.

Le procedure di esame della proposta sono stabilite nella Disciplina paesistica.

Art. PdR 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.
3. Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

Art. PdR 16 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dei profili dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.
3. Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

Art. PdR 17 COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA, STILISTICA E FORMALE (CA)

1. Nelle zone A gli edifici che in alcune parti sono stati gravemente manomessi e alterati nei caratteri stilistici, tipologici e formali originali sono interessati da interventi di composizione architettonica, stilistica e formale (CA).
2. Gli obiettivi e i contenuti degli interventi sono:
 - La progettazione unitaria degli edifici deve riguardare anche il recupero e la valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto, anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
 - Il recupero e la valorizzazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'edificio sotto il profilo paesaggistico, architettonico, artistico.
 - Il recupero non solo del manufatto di antica fondazione, ma anche di tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione del complesso originario e la valorizzazione degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali.Quando non è più fattibile il recupero del manufatto di antica fondazione, perché le facciate sono state manomesse e alterate in modo irrimediabile, è consentita la qualificazione architettonica delle facciate al fine di conferire alle facciate motivazione

compositiva e dignità formale anche con una facciata in parte o in tutto diversa da quella esistente, quando il progetto dimostra che la soluzione proposta è migliorativa dal punto di vista del paesaggio urbano e dell'architettura.

- Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei, il risanamento igienico, l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni anche mediante l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.
 - La eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultano integrati nel processo organico di evoluzione del complesso edilizio e che risultano in contrasto con il paesaggio e con l'architettura.
- 3.** In relazione alla complessità e alla tipologia degli interventi gli elaborati di progetto sono quantomeno:
- estratti di mappa dei catasti storici e di documenti storici;
 - planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - rilievo quotato esauriente dello stato di fatto comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - analisi fotografica a colori dettagliata dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico–decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - lettura storico–critica approfondita e documentata, finalizzata all'accertamento di tutti i valori presenti;
 - relazione compiuta sui contenuti e i criteri di progetto;
 - progetto completo, adeguato e dettagliato;
 - illustrazione analitica dei rapporti che vengono creati con il paesaggio urbano circostante, con le architetture del contesto e con le vicende architettoniche del sito in relazione alle questioni del paesaggio e dell'architettura;
 - progetto compiuto e dettagliato di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per il verde, i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione, ecc.

Dal punto di vista della dotazione dei Servizi primari e secondari gli interventi sono comparabili agli interventi di ristrutturazione.

4. La procedura valutativa degli interventi è quella stabilita al comma 10 alla Normativa del PTR.

Art. PdR 18 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Art. PdR 19 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

1. Ai sensi degli articoli 52, 53 e 54 della L.R. 12/2005, fermo restando che tutte le modifiche di destinazione d'uso devono essere conformi alle destinazioni ammesse dal PGT, costituisce modifica di destinazione d'uso quella che determina una modifica con opere e/o senza opere della dotazione dei Servizi dovuti.

**CAPO IV
INDICI E PARAMETRI**

Art. PdR 20 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

1. Gli indici urbanistici e i parametri edilizi sono:

St Superficie territoriale (mq).

È la superficie perimetrata come Ambito di Trasformazione e/o come PA o la somma delle superfici dei comparti che costituiscono l'Ambito di Trasformazione e/o PA.

Sf Superficie fondiaria (mq).

È la superficie del lotto interessato dall'intervento, al netto di Servizi primari e secondari individuati dagli elaborati grafici del PGT.

It Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq).

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) edificabile per ogni mq di St.

If Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq).

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) edificabile per ogni mq di Sf.

Sc Superficie coperta (mq)

Si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli aggetti; concorrono alla determinazione della superficie coperta i corpi di fabbrica seminterrati.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- tutti gli aggetti fino a 1,50 m: gronde, balconi, pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali;
- i corpi scale a sbalzo e le scale di accesso al piano rialzato.

Slp Superficie lorda di pavimento (mq).

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, anche quando non sono abitabili. Le scale esterne devono essere computate per ogni piano in proiezione orizzontale.

Dal computo sono escluse:

- le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purché non fuoriescano dal piano di spiccato più di m 0,80 misurati all'intradosso della soletta di copertura;
- le superfici dei box seminterrati se con intradosso della soletta di copertura superiore a m 0,80 fino alla concorrenza complessiva di 1 mq/10 mc, indipendentemente dall'altezza interna;
- le superfici dei locali interrati;

- le superfici dei locali seminterrati quando non fuoriescono dal piano di riferimento del terreno per più di cm 80 all'intradosso e non abbiano H superiore a m 2,50; i locali seminterrati devono essere coperti da manto erboso, escluso le parti pavimentate, e possono avere altezza massima fuori terra non superiore a 1,20 m, compreso il manto erboso;
- le superfici dei sottotetti accessibili con scala fissa che abbiano una altezza dell'intradosso del colmo della copertura non superiore a m 2,70 e pendenza minima delle falde pari o maggiore al 20% e altezza media ponderale non superiore a 150 cm; l'altezza media ponderale si ottiene dividendo il volume netto del sottotetto, comprensivo di abbaini, per la sua superficie utile;
- le superfici dei sottotetti accessibili esclusivamente mediante scala retrattile a movimento manuale, con l'imposta del tetto adiacente all'estradosso del solaio di copertura del piano sottostante;
- i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq 8; i porticati aperti al pubblico o di uso comune.

Slp Superficie lorda di pavimento (mq) nei piani di recupero (restauro, ristrutturazione, demolizione-ricostruzione).

La Slp negli interventi di demolizione e ricostruzione è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso 3. Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura, compreso ogni spazio interno a tale superficie teorica di inviluppo.

Rc Rapporto di copertura (%).

È il rapporto massimo di copertura misurato in percentuale tra la Sc e la Sf.

Sp Superficie permeabile (%).

La destinazione residenziale deve garantire una SP pari al 15% del lotto non edificato per gli edifici esistenti, il 30% per le nuove costruzioni.

La destinazione produttiva deve garantire una SP pari al 15% del lotto non edificato.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il grado effettivo di permeabilità.

Nei casi di piani attuativi e nei casi di comprovata impossibilità a rispettare le percentuali, il Responsabile del procedimento può applicare percentuali diverse.

H Altezza massima (m).

- L'altezza di interpiano superiore a 4,50 m comporta il calcolo doppio della Slp.
- Terreni pianeggianti

E' l'altezza misurata fra il piano di spiccato e una delle seguenti quote (anche nel caso di sottotetto abitabile):

- l'imposta esterna della gronda orizzontale più alta;
- nel caso di edifici senza gronda il punto più alto del coronamento o della veletta;
- nel caso di edifici con gronda l'imposta esterna della gronda della facciata più alta; non vengono considerate le eventuali gronde realizzate lungo i lati inclinati di eventuali timpani; per quota di imposta esterna si intende il punto di intersezione fra la facciata e la proiezione orizzontale dello sporto di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque).

- Terreni in zona acclive:
E' la media delle altezze di tutti gli spigoli dell'edificio misurate fra il piano di spiccato e l'intersezione degli spigoli con la proiezione orizzontale della gronda.
Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade o il piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiede o una quota sicura quota di riferimento il piano di spiccato verrà determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli aggetti di terrazze in falda o le superfici verticali di abbaini di sottotetti non sono considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo quando il loro sviluppo lineare non supera il 25% dello sviluppo lineare delle facciate.

2. Distanze

- Distanza dai confini (Dc)
E' la distanza degli edifici dai confini misurata a raggio. In tutti gli interventi deve essere rispettata la distanza minima dai confini di m 5, salvo le possibilità di costruzione a confine consentite dalle norme del codice civile.
Nel caso di edifici di altezza superiore a 10,0 m la distanza dai confini non può essere inferiore alla metà dell'altezza.
E' ammessa l'edificazione a distanze inferiori con convenzione registrata e trascritta fra i confinanti.
- Distanza minima fra edifici (De)
È la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra. In tutti gli interventi deve essere garantita la distanza minima stabilita dalla legislazione vigente.
La distanza minima fra due fronti ciechi non può essere inferiore a 5 m; nel caso di fronte cieco esistente realizzato a confine la nuova costruzione può essere realizzata in aderenza.
Le prescrizioni relative alle distanze fra edifici non si applicano fra gli edifici oggetto di medesimo Piano Attuativo e fra fronti diverse di uno stesso edificio.
- Distanza minima dalle strade (Ds)
E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade secondo la legislazione vigente.
Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di composizione architettonica stilistica e formale; la distanza tra gli edifici non può comunque essere inferiore a quella precedente l'intervento, computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano:

- nelle operazioni di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e/o parziale ricostruzione in zona A; le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle esistenti tra gli edifici, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed paesaggistico;
- quando due fronti di due fabbricati prospicienti siano entrambi cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a m 5,00 comunque rispettando le distanze dal confine;
- nel caso in cui uno edificio sia costruito sul confine, l'altro edificio può essere costruito in aderenza o deve rispettare la distanza di m 5,00 dal confine;
- quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio con profondità inferiore alla larghezza;

- quando le distanze sono stabilite diversamente dalle norme di zona.
3. Per le attività produttive, terziarie, commerciali, direzionali, ecc si applicano i seguenti parametri:

H Altezza massima (m)

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità e su parere della Commissione per il paesaggio l'altezza può essere modificata.

Slp Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani al lordo delle murature perimetrali ad esclusione di:

- superfici dei magazzini, di deposito interrati e di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici;
- superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati sottostanti l'edificio;
- superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti;
- pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché poste in corrispondenza delle aperture;
- scivoli fuori terra per l'accesso carrabile o pedonale al primo piano;
- scale esterne;
- gronde quando il loro sporto non supera la profondità di 1,50 m .

Previo atto di accordo registrato e trascritto con il confinante le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, possono essere inferiori a m 5,00 purché non si determinino distanze inferiori a m 10,00 tra pareti finestrate di edifici.

E' ammessa la costruzione a confine, purché gli interventi facciano parte di un progetto unitario e siano oggetto di convenzione tra confinanti.

4. Nel caso in cui per l'applicazione delle presenti norme, di leggi e regolamenti sia necessario il parametro del volume, l'indice di conversione Slp/volume è di 30 mq di Slp = 100 mc.

5. La definizione di lotto funzionale/lotti funzionali è:

- per la casa a schiera sono lotti funzionali tutti i mappali utilizzati per l'ottenimento del titolo abilitativo dell'intero organismo costituito dalla serie di tipologie di case a schiera;
 - per tutte le altre tipologie edilizie sono lotti funzionali tutti i mappali utilizzati per l'ottenimento del titolo abilitativo di tutti i manufatti che costituiscono l'intero organismo edilizio.
6. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nella presente normativa si fa riferimento alla normativa e alla regolamentazione statale, regionale, provinciale e comunale.

TITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I REGOLE GENERALI

Art. PdR 21 DISCIPLINA PAESISTICA

1. La serie delle tavole DP1 “Carta del Paesaggio” e la Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza alla Normativa del Piano Territoriale Regionale, alle disposizioni regionali e del PTCP.

2. La serie delle tavole DP1 “Carta del Paesaggio” forma l’apparato analitico e descrittivo del paesaggio ed il quadro di riferimento paesaggistico ed è costituita da:

- DP – 1a Almè nello scenario del Brembo, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell’ambiente;
 - DP – 1a 1 Rapporto tra orografia, dimensione e costruito;
 - DP – 1a 2 Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali;
- DP – 1b Processo di evoluzione dei paesaggi di Almè Rapporto tra natura, storia e cultura (dal 1800 al 2000);
 - DP – 1b 1 Il contesto territoriale;
 - DP – 1b 2 Il territorio comunale;
- DP – 1c Rapporto tra morfologia territoriale e tipologia edilizia;
 - Spazi aperti;
 - Destinazioni d’uso prevalenti;
 - Dotazione di servizi;
- DP – 1d Carta delle sensibilità paesaggistiche 1/5.000.

La Disciplina paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR costituisce la normativa paesistica per gli interventi.

3. I disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed i disposti del PTR prevalgono in caso di discordanza con la disciplina paesistica del PdR.

Art. PdR 22 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE (tavola DP –1d) REGOLE GENERALI

1. In base agli studi effettuati nella serie delle tavole DP 1 “Carta del Paesaggio” il territorio nella tavola DP – 1d Carta delle sensibilità paesaggistiche è articolato in cinque classi di “sensibilità paesistica”:

- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa
- classe 2 sensibilità paesistica bassa
- classe 3 sensibilità paesistica media
- classe 4 sensibilità paesistica elevata
- classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.

2. La Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR ha valore di indirizzo nei territori di classe di sensibilità paesaggistica 1, 2 e 3, mentre ha valore di norma nei territori di classe 4 e 5.

3. In aggiunta ai progetti per i quali il PTR e la normativa regionale ne prevedono l'obbligo, il PGT stabilisce che devono essere corredati da relazione paesistica anche i seguenti progetti, quando l'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza:

- gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- gli interventi di nuove infrastrutture per la mobilità nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- tutti gli interventi che riguardano i territori di classe di sensibilità 5;
- in tutto il territorio comunale, gli interventi per la realizzazione di opere tecnologiche fuori terra, come linee elettriche, antenne, apparecchiature per telecomunicazioni, ecc.;
- in tutto il territorio comunale, le opere idrauliche, di tutela idrogeologica, di captazione, raccolta, trattamento e depurazione delle acque quando risultano di particolare rilevanza per dimensione e per ubicazione.

La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione e alla normativa regionale ed in conformità ai contenuti ed alla Normativa del PGT.

CAPO II

RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art. PdR 23 **PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA
PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA**

1. I percorsi di antica fondazione sono quantomeno quelli censiti dal catasto lombardo-veneto del 1850 e individuati dalla Carta del Paesaggio, tavole DP – 1b1 e 1b2.

2. I percorsi di antica fondazione devono essere oggetto di interventi di recupero fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
- l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e/o reperiti in loco (pietra, legno, terra battuta, terre stabilizzate autocementanti, ecc.);
- l'utilizzo di manufatti e di elementi tradizionali (muri di sostegno, pavimentazioni, cordonature, canali di drenaggio, edicole votive, ponti, siepi, filari, parapetti, segnaletica, ecc.);
- il mantenimento di fasce marginali libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;
- l'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto limitato alla sola attività di coltivazione del fondo;

- la verifica ambientale e paesistica nonché il recupero ambientale della fascia interessata e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate per gli interventi:
 - di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti e per interventi ex–novo quando sono già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva;
 - di nuova costruzione relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo e di regimazione;
- la manutenzione dei percorsi e l'installazione di segnaletica di valorizzazione;
- la regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria;
- la conservazione delle visuali e delle percezioni paesistiche dei punti privilegiati di osservazione;
- la tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) e naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
- il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea d'intorno sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dei paesaggi) di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;
- la verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

CAPO III

ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art. PdR 24 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE

- 1.** Il PGT considera manufatti moderni quelli che :
 - non sono censiti nel catasto lombardo–veneto del 1850 (tavola DP-1b2);
 - pur essendo censiti nel 1850 (tavola DP-1b2) sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.
- 2.** Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando l'uso di materiali non consoni;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;

- lucernari e abbaini in numero ridotto e coerenti con l'architettura dell'edificio;
 - serramenti preferibilmente in ferro e legno;
 - riguardare anche gli spazi aperti;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali. In questo caso la procedura valutativa è quella stabilita alla Normativa del PTR.

Art. PdR 25 AUTORIMESSE INTERRATE

1. La facciata, anche delle autorimesse plurime, deve essere limitata il più possibile sia in altezza che in larghezza.

Art. PdR 26 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

1. I muri di sostegno e di contenimento devono essere di altezza limitata e devono essere in pietra locale o rivestiti in pietra locale posata a regola d'arte secondo le tecniche tipiche del luogo.
2. Nei territori di classe 4 e 5 (ad esclusione del Centro storico) le recinzioni, dove ammesse, devono essere realizzate con le seguenti modalità:
- in legno naturale a disegno semplice o in rete metallica verde;
 - senza modificare l'andamento del terreno,
 - costituite da muretto non più alto di m 0,50 e di altezza complessiva non superiore a m 1,80.
3. La realizzazione di recinzioni diverse può essere acconsentita in base al giudizio della Commissione per il paesaggio quando:
- si tratta di completamento, ripristino o ampliamento di recinzioni esistenti di pregio;
 - risulta necessaria per motivi di sicurezza;
 - è imposta da specifiche normative.

Art. PdR 27 SPAZI APERTI

1. Gli spazi aperti devono fare riferimento al paesaggio urbano e extraurbano consolidato con giardini semplici preferibilmente ad essenze autoctone, con piante da frutto tipiche, con orti, ecc.
2. Deve essere limitata l'uso di pavimentazione impermeabile.

Art. PdR 28 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO,
INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.

2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc.;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, korten, ecc.);
 - pavimentazioni preferibilmente in pietra naturale;
 - unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
 - progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il paesaggio.
La procedura valutativa è quella stabilita alla Normativa del PTR.
4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali tipici del luogo.

CAPO IV ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. PdR 29 REGOLE GENERALI

1. L'esame paesistico dei progetti deve fondarsi sul PTR, sulla Legislazione regionale in materia, sul PTCP, sugli elaborati DP1 Carta del paesaggio di Almè e sulla Normativa del Titolo II del Piano delle Regole.

Art. PdR 30 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. In conformità ai disposti del D.Lgs 42/2004, della L.R. 12/2005, del PTR, delle Delibere di Giunta Regionale e del PTCP viene istituita la Commissione per il paesaggio.

Art. PdR 31 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica e dell'impatto paesistico di un progetto e per l'espressione del giudizio di impatto paesistico si devono applicare le norme del PTR.
2. Per l'esame di progetti di carattere innovativo si applicano i disposti della Normativa del PTR.

TITOLO III

COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE (zone E)

CAPO I

REGOLE GENERALI

Art. PdR 32 REGOLE GENERALI

1. Poiché il PTCP definisce le zone E di valenza paesaggistica, naturalistica ed ambientale, in questi ambiti sono vietate le recinzioni.
2. In queste zone si applicano gli indirizzi di tutela stabiliti della Normativa del PTCP; nelle zone comprese nel Parco dei Colli si applicano le normative disposte dall'ente parco.
3. In base alla Carta del paesaggio ed alla Disciplina paesistica gli indirizzi di tutela per gli interventi sono
 - il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - il mantenimento delle colture con la salvaguardia delle tradizioni ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie dei siti;
 - il mantenimento ed il miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei campi, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura;
 - il divieto di innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
 - la conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR per gli interventi sulle infrastrutture esistenti e di nuovo impianto di interesse pubblico, nonché il recupero ambientale dei territori interessati e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti paesisticamente adeguate.

Art. PdR 33 AGRITURISMO

1. Le attività di agriturismo in applicazione della legislazione vigente possono svolgersi compatibilmente alle disposizioni del PTCP e del PTC del Parco dei colli.

Art. PdR 34 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

1. Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.
2. All'art. 59 della L.R. 12/2005:
 - le "qualità colturali" a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto alla data di adozione del PGT e/o riconosciute compatibili dal PGA;

- per la “definizione dell’indice di densità fondiaria” per la realizzazione delle abitazioni dell’imprenditore le superfici boscate vengono computate per il 20%;
 - per “terreni a bosco” vengono intesi gli ambiti di interesse forestale, fatto salvo il dettato dell’art. 3 della L.R. 80/1989; ai fini dell’applicazione del Titolo III della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
 - per “pascolo” si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
 - per “prato-pascolo” si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
 - il prato è ricompreso negli “altri terreni agricoli”, di cui al comma 3. c) dell’art. 59 ed ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell’annata agraria;
 - per “qualità colturale in atto” si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell’istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario.
3. All’art. 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l’accertamento da parte del comune dell’effettiva esistenza e del funzionamento dell’azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell’oggettivo bisogno dell’azienda.

CAPO II AMBITI

Art. PdR 35 **AMBITI E1**

1. Gli ambiti E1 sono costituiti dal solco e dalle scarpate del fiume Brembo e da terrazzi fluviali alluvionali di varie epoche in parte dismessi dagli usi agricoli e in corso di spontanea rinaturalizzazione.
2. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:
 - tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
 - regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico;
 - silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
 - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell’attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
 - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l’obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;

- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
 - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
 - ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
 - rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
 - controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
 - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
3. Il fabbricato contrassegnato con il numero 1 può essere recuperato per l'80% a destinazione residenziale e per il 20% con conferma della destinazione agricola. L'edificio può inoltre essere oggetto di interventi di ampliamento a destinazione residenziale per una Slp non superiore a 200 mq. L'ampliamento deve fondarsi sul rispetto dell'architettura esistente e sulla corretta integrazione nel paesaggio.

CAPO III INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

Art. PdR 36 REGOLE GENERALI

1. Le tavole e la Normativa del PTCP definiscono i caratteri identificativi e gli elementi di criticità sui manufatti esistenti.
2. Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:
 - il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;
 - la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
 - la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
 - la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei e la valorizzazione dei caratteri originali degli insediamenti;
 - l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;

- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
 - la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme Asl) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
 - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
 - la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.
3. Gli interventi devono ottemperare alle normative Asl, alla Disciplina paesistica del PdR e, per quanto applicabili, ai disposti della Normativa del PTR.

Art. PdR 37 – EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE
 – ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE
 PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 fino al raggiungimento dei parametri della L.R. 12/2005 e sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/20053 subordinatamente alle seguenti condizioni :
- in base alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
 - subordinatamente a PGA, quando l'ampliamento supera il 20% della Slp alla data di adozione del PGT.

Art. PdR 38 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Per i manufatti esistenti non legati all'attività agricola sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 anche con aumento del 20% della Slp, purché nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo.

Ad esclusione della manutenzione, gli interventi sono subordinati a :

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento;
- verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari.

CAPO IV NUOVA EDIFICAZIONE

Art. PdR 39 REGOLE GENERALI

- 1.** L'edificazione é ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo ed alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti.
- 2.** Onde evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.
- 3.** Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.
- 4.** Nelle aree interessate dalla presenza di edifici di antica fondazione l'eventuale nuova edificazione deve avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia.
- 5.** Gli interventi devono ottemperare ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

Art. PdR 40 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

- 1.** Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni disposti dal Titolo III della L.R. 12/2005.
Poichè gli interventi sono ammessi solo subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda agricola il comune deve accertare l'effettiva esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola in base alla L.R. 12/2005.
- 2.** Il titolo abilitativo per costruire edifici residenziali può essere rilasciato alle seguenti condizioni:
 - H 6,20 m;
 - successivamente alla realizzazione o alla disponibilità delle attrezzature e infrastrutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli nel territorio del comune;
 - gli accessori per la residenza (quali autorimessa, deposito, impianti tecnologici) devono trovare sede nell'edificio.
- 3.** La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. PdR 41 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

- 1.** Nei casi nei quali è consentito dal PTCP è ammessa ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio alle seguenti condizioni:
 - quando viene dimostrata l'attività e la funzione di presidio ambientale;

- quando l'area di proprietà non è già dotata di strutture compatibili ed adatte a svolgere la funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del territorio e di rimessaggio scorte e prodotti del fondo;
- quando nel territorio del comune la superficie di proprietà in ambiti del paesaggio fisico e naturale e in ambiti E anche non contigui non è inferiore a 3.000 mq;
- la dimensione massima è di 20 mq di Slp.

L'intervento è una tantum ed è subordinato ad Atto Unilaterale d'Obbligo approvato dal comune.

2. L'attrezzatura deve essere realizzata in muratura intonacata o in legno, deve essere aerata e illuminata, deve avere tetto a capanna con manto di copertura in legno o in laterizio, altezza media interna non superiore a m 2,30, e porta d'ingresso in legno; non è ammessa la formazione di finestre.

TITOLO IV

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 42 REGOLE GENERALI

1. Nel caso in cui nel contesto sia presente un Edificio di antica fondazione gli interventi devono avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia valutata dalla Commissione per il paesaggio.
2. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono ottemperare, se dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
3. Nelle aree sottoposte a Piano attuativo in assenza di PA sono ammessi solo gli interventi di manutenzione e nelle zone A anche gli interventi di restauro-risanamento conservativo.
4. Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e agli interventi in un ambito sottoposto a Piano attuativo, quando la fattibilità degli interventi è condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., si può procedere anche con più Piani attuativi, purchè siano preceduti da uno Schema di inquadramento strategico. Lo Schema deve quantomeno stabilire i pesi insediativi, i Servizi e le relazioni tra i vari Piani attuativi. Il Piano attuativo può trovare attuazione tramite Unità minime di intervento (UMI).
5. Il titolo abilitativo degli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) con modifica di destinazione d'uso (MDU) e degli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) è subordinato a convenzione.

CAPO I

EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE :

- CENTRO STORICO (zona A)**
- MANUFATTI ISOLATI**

SEZIONE I

CENTRO STORICO (zona A)

Art. PdR 43 REGOLE GENERALI

1. La tavola PdR – 2 “Planimetria delle Regole del Centro storico” individua e perimetra il Centro storico (zona A); le prescrizioni di intervento sono stabilite nella tavola.
2. Le Schede di indagine allegate al PRG devono essere utilizzate come strumento di lavoro conoscitivo e comportamentale per la progettazione degli interventi e per l'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento.

3. Le destinazioni ammesse in Centro storico (zona A) sono:
 - residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - attività commerciali;
 - servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
 - attività artigianali compatibili con il centro storico;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
4. Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza.
5. In tutti i tipi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.
6. Gli interventi devono prevedere il restauro dei muri in bocce di fiume, che delimitano i giardini, gli orti e le vie.
7. Sugli immobili esistenti relativi ad attività produttive non compatibili con il contesto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, in quanto le attività non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività produttive.
8. In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento; il Regolamento disciplina anche gli incentivi e le premialità per la tinteggiatura delle facciate su piazze e strade.
9. Data la rilevanza degli edifici di antica fondazione è auspicabile l'utilizzo del Parere preliminare e della Convenzione.
10. Piazza Lemine, piazza san Fermo, gli slarghi e le vie sono i luoghi pubblici nei quali promuovere eccellenti iniziative di riqualificazione.

Art. PdR 44 RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici in Zona A il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 è ammesso previo parere della Commissione del paesaggio.

Il recupero dei sottotetti a fini residenziali previsto dalla LR 12/2005 non è ammesso per gli edifici di valenza storica-architettonica indicati nella tavola 2 del PdR con grado di intervento RR Restauro e risanamento conservativo.

2. La formazione di lucernari, abbaini, terrazze, solarium, vuoti, invasi nella falda, ecc. è consentita solo su parere della Commissione del paesaggio.

Art. PdR 45 MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI
BARACCHE E TETTOIE

1. Il rilievo dell'edificio deve individuare, documentare fotograficamente e descrivere i manufatti minori pertinenziali, le baracche e le tettoie.

2. I manufatti minori pertinenziali dell'edificio devono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica quando incompatibili con il contesto paesistico e architettonico. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico.

3. Le baracche e le tettoie devono essere demolite in quanto incompatibili con l'ambiente, salvo siano state autorizzate, nel qual caso devono essere oggetto di riqualificazione. Gli interventi sugli edifici principali sono subordinati alla demolizione di baracche e tettoie presenti nell'area di pertinenza. Sulle baracche e tettoie non sono ammessi gli interventi di manutenzione.

4. Il rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi sull'edificio principale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, è subordinato al contestuale rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi di ristrutturazione dei manufatti minori pertinenziali o di demolizione delle baracche e delle tettoie.

Art. PdR 46 INTERRATI

1. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento degli interrati nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico, anche dal punto di vista dei materiali e delle tecniche costruttive, con particolare attenzione agli accessi e alle coperture. L'accesso deve avere piani di sicurezza di almeno 4 metri e con sistemi di intercettazione delle acque meteoriche provenienti dalle strade. I locali devono essere attrezzati di sistemi di raccolta delle acque.

Art. PdR 47 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI
NEL CENTRO STORICO

1. Per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo l'Amministrazione può dotarsi di un Manuale di indirizzi per gli interventi nel Centro storico al fine di stabilire i criteri di intervento, le tecniche e i materiali adeguati ai caratteri degli edifici e degli spazi aperti.

Art. PdR 48 QUALITÀ DEL PROGETTO

1. Gli elaborati di progetto devono essere un progetto compiuto in tutte le parti. Il progettista deve, con il dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico e dove utile coadiuvato dalla collaborazione di esperti in materia e di tecnici restauratori, descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente, allegare un numero adeguato di studi, indagini e rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.

2. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti:

- analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti;
- tipologia edilizia;
- morfologia architettonica;
- tipologia muraria e suoi elementi costitutivi;
- tipologia e struttura dei solai e delle scale, passo delle travi e posizione degli appoggi;
- partiti architettonici;
- quadro esaustivo dello stato di degrado degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo;
- la struttura della copertura;
- principali e significativi materiali;
- elementi decorativi.

Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.

3. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

Art. PdR 49 PLANIMETRIA DELLE REGOLE DEL CENTRO STORICO (tavola PdR – 2)

1. Con apposita campitura nella tavola PdR – 2 Planimetria delle Regole del Centro storico (zona A) è stabilito il tipo di intervento ammesso su ogni edificio; il tipo di intervento si estende anche agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.

Sulla scorta degli elaborati di rilievo previsti all'articolo precedente in sede di progetto può essere proposto un diverso tipo di intervento rispetto a quello ammesso nella tavola PdR – 2; la Commissione del paesaggio, se lo ritiene congruo, approva il nuovo tipo di intervento. La modifica non necessita di variante al PdR.

2. Nella tavola sono individuati gli immobili vincolati in base alla Legislazione sui beni culturali e ambientali. Gli interventi sugli immobili vincolati sono sottoposti alla legislazione vigente in materia.

3. Nella tavola vengono individuati alcuni Piani di recupero. La Commissione per il paesaggio valuta le tipologie di intervento del PR 1.

Il PR 2 è destinato alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti esistenti con incremento del 30% della SIp. Il piano deve fornire i Servizi previsti dal PdS, il Servizio a parcheggio su via Torre d'Oro e il percorso pedonale e ciclabile di collegamento con via Crosia. Il PR deve produrre interventi di elevata qualità architettonica e paesaggistica in quanto sull'area vige il vincolo ministeriale.

SEZIONE II MANUFATTI ISOLATI

ART. PdR 50 REGOLE GENERALI

1. Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibili si applicano i disposti della Sezione I del presente Capo I.

L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

Art. PdR 51 MANUFATTI ISOLATI (censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio)

1. Il PGT considera di antica fondazione i manufatti che sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e che sono rappresentati nella Carta del Paesaggio (tavola DP-1b2) e che non sono stati irrimediabilmente trasformati perdendo tutti i caratteri originari.

I manufatti isolati antica fondazione sono sottoposti a interventi di Restauro e di risanamento conservativo (RR) secondo l'importanza architettonica e paesaggistica, che deve essere dimostrata nelle indagini e nei rilievi del progetto di intervento.

Art. PdR 52 BENI STORICO ARTISTICI

1. Il 'Repertorio dei beni storico artistici' del PTCP elenca i manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali.

2. Gli interventi ammessi sui beni catalogati sono quelli di restauro e di risanamento conservativo (RR). Gli indirizzi di tutela sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico;
- la salvaguardia ed il recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è di tutte le pertinenze, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.;

- la conservazione della leggibilità paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del contesto paesistico, inteso come l'ambito di riferimento;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi della rilevanza paesistica sotto il profilo estetico–visuale, oltre che storico–culturale;
- la valorizzazione delle emergenze storico–architettoniche secondo funzioni compatibili.

CAPO II

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. PdR 53 REGOLE GENERALI

1. Gli ambiti sono destinati in prevalenza alla residenza; sono consentiti anche:
 - collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività commerciali;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio–assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio–assistenziale), centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.;
 - attività artigianali, previa convenzione che garantisca l'accessibilità (reti tecnologiche, parcheggi, strade, ecc.) e la compatibilità con la residenza;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
2. I nuovi accessi carrai devono mantenere una distanza dal ciglio stradale di almeno 4 metri. Fanno eccezione gli accessi carrai esistenti purchè il cancello sia motorizzato e con comando a distanza.
3. E' ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.
4. E' vietata la costruzione di baracche, tettoie e simili, anche se di carattere provvisorio. Sono invece consentite le costruzioni di manufatti accessori per il giardino e l'orto come gazebo, pergole, ecc. I manufatti devono essere di qualità e non possono superare il 2,5% di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni. Le caratteristiche tecniche e le dimensioni devono essere definite dal Regolamento.

5. Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 122/1989, sprovvisti di autorimesse, possono essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte autorimesse, purché di superficie netta non superiore a mq 18 per ogni unità abitativa o per ogni 300 mc di costruzione o frazione.

Le autorimesse seminterrate possono avere altezza massima fuori terra non superiore a 1,20 m compreso il manto erboso.

Le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura delle autorimesse interrate o seminterrate devono consentire l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi.

Le autorimesse interrate possono essere realizzate anche nelle aree comprese tra il confine del lotto e eventuali linee di arretramento; non possono essere realizzate in corrispondenza di fasce di rispetto stradale.

Nel caso di edifici dotati di un numero di autorimesse inferiore ad una ogni unità abitativa, possono essere realizzate, ai sensi della presente norma, le autorimesse aggiuntive necessarie a raggiungere la dotazione minima di cui al precedente comma.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse seminterrate e/o fuori terra con altezza massima fuori terra all'intradosso di m 2.50 (una per ogni unità abitativa o per ogni 300 mc di costruzione) purché accorpate tra loro con distanze dai confini nel rispetto del Codice Civile. Tali autorimesse possono essere costruite anche a confine, ma non possono interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade. Nel caso di costruzioni a confine di lotti nei quali esistono - in corrispondenza all'autorimessa da realizzare - autorimesse, fabbricati, muri a confine, è ammessa la costruzione dell'autorimessa in aderenza al fabbricato o al muro esistente a confine con un'altezza massima all'intradosso di m 2.50.

Autorimesse in corpi di fabbrica autonomi possono essere realizzate solo a confine e con altezza non superiore a m 2.50 all'intradosso della copertura: non sono ammesse le coperture piane, sono ammesse le coperture a falde; la pendenza delle coperture non deve superare il 35% e non deve essere inferiore al 15%, salvo che per le autorimesse interrate o seminterrate. La superficie delle autorimesse realizzate in base alla presente norma non entra nel calcolo della Sc e deve essere rispettato il 15% della superficie drenante.

Per le autorimesse completamente interrate valgono i disposti della Legge 122/1989.

Art. PdR 54 AMBITI B1

1. Sono ambiti caratterizzati da particolari situazioni ambientali e urbanistiche e dalla presenza di verde di pregio.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro-risanamento, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

3. Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento fino al 20% della SIp esistente alla data del 04 giugno 2009 (data della prima conferenza per la Valutazione ambientale strategica del PGT) a condizione che venga utilizzata la SIp iscritta nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

4. Nell'area perimetrata e contrassegnata con 1 è ammessa la nuova costruzione di 200 mq di SIp, previa demolizione dei manufatti fatiscenti esistenti.

5. Nell'area perimetrata e contrassegnata con 2 è ammessa la nuova costruzione di 120 mq di SIp.

Art. PdR 55 AMBITI B2

1. Sono gli ambienti costruiti bisognosi di interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica sul monte Taddeo all'interno del Parco dei Colli di Bergamo. Pertanto gli interventi sono subordinati a operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

3. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:

If	0,50 mq/mq
H	7,50 m
Rc	30 %.

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno già superato i parametri di zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dell'esistente. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a Convenzione.

4. Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data del 04 giugno 2009 (data della prima Conferenza per la Valutazione ambientale strategica del PGT) e che hanno già raggiunto l'If di zona (0,5 mq/mq) è ammesso l'ampliamento del 20% della SIp, a condizione che non venga incrementato il numero delle unità immobiliari.

5. Gli interventi sull'area contrassegnata con * sono subordinati alla formazione gratuita dei servizi primari necessari e alla monetizzazione dei Servizi secondari nella dotazione dovuta.

Art. PdR 56 AMBITI B3

1. Sono gli ambienti costruiti, che necessitano di interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Pertanto gli interventi sono subordinati a operazioni di miglioramento ambientale, paesaggistico, urbanistico e architettonico.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno già superato i parametri di zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dell'esistente. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a Convenzione.

3. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i parametri:

If	0,50 mq/mq
H	9,50 m
Rc	30 %

4. Con l'obiettivo di ottimizzare il patrimonio edilizio esistente, di attribuire coerenza morfologica e tipologica agli isolati e di dare risposte ai fabbisogni dei nuclei familiari è ammesso il sopralzo fino all'altezza di 9,50 m, purchè l'If non superi 0,65 mq/mq.

Per la SIp eccedente l'If di zona (0,50 mq/mq) l'intervento deve utilizzare la SIp del Registro delle cessioni dei diritti edificatori ed è sottoposto a Convenzione.

5. Per gli edifici monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data del 04 giugno 2009 (data della prima Conferenza per la Valutazione ambientale strategica del PGT) e che hanno già raggiunto l'If di zona (0,50 mq/mq) è ammesso l'ampliamento del 20% della SIp, a condizione che non venga incrementato il numero delle unità immobiliari.

6. Il comparto perimetrato e contrassegnato con il numero 1 è sottoposto alla formazione di servizi di uso pubblico nella misura minima di 300 mq.

7. Sul lotto in via Campofiore contrassegnato con il numero 2 è confermata la realizzazione della SIp massima di 403 mq con altezza di m 7,50.

L'intervento è subordinato alla cessione o al convenzionamento dell'area a parcheggio.

8. In via Verdi sull'area contrassegnata con il numero 3 sono confermati gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

Slp definita	120 mq
H	7,00 m
Rc	30 %

Gli interventi devono correttamente rapportarsi al centro storico nelle scelte di paesaggio e di architettura.

9. Al chiosco posto lungo via Milano in prossimità dell'incrocio con via Giovanni XXIII è consentita la realizzazione di un pergolato coperto e di un limitato ampliamento della SIp destinato esclusivamente ai servizi igienici per il personale e allo stoccaggio degli alimenti.

Gli interventi sono subordinati a vicolo di non indennizzabilità registrato e trascritto.

10. Gli interventi sull'area di via Campofiori perimetrata e contrassegnata con il numero 4 sono subordinati alla formazione di Servizi a parcheggio nella misura di 660 mq e ai seguenti parametri:

Slp definita	1.350 mq
H	9,60 m
Rc	30 %.

11. Gli interventi sull'area di via monte Bianco perimetrata e contrassegnata con il numero 5 sono subordinati a Piano attuativo che preveda la formazione della strada di collegamento con via Galilei. I parametri di interventi di demolizione e nuova costruzione sono quelli di zona con $I_f = 0,65$ mq/mq. L'importo derivante dall'onerosità (urbanizzazione secondaria, Servizi secondari e Servizi di qualità) del Piano Attuativo è destinato a contribuire ai costi di riqualificazione di piazza Giovanni Battista.

12. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 6 l'altezza ammessa è 12,50 m.

13. In piazzale Seghezzi sull'edificio contrassegnato con il numero 7 in base alle disposizioni del servizio Asl è ammessa la formazione di copertura con cancello di accesso carrabile e i portoni della casera finalizzata alla protezione dei prodotti durante il carico-scarico; l'intervento può avvenire anche a 3,00 m di distanza dai confini ed è sottoposto ai contributi di concessione e ad Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto che stabilisca la rimozione della copertura in caso di cessazione dell'attività casearia, il vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite e congrue garanzie finanziarie.

14. Nell'area perimetrata e contrassegnata con il numero 8 lungo via Raffaello Sanzio è ammessa finalizzata alle esigenze familiari la ristrutturazione del manufatto posto tra l'edificio principale e il verde pubblico. L'intervento riguarda la formazione al piano terra degli accessori e al piano primo di un alloggio di non più di 90 mq di SIp; l'intervento è subordinato al rispetto della normativa vigente e dei diritti di terzi.

Art. PdR 57 AMBITI B4

1. Negli ambiti B4 gli interventi sono rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio in rapporto al paesaggio urbano. Sono ammesse tutte le tipologie di intervento. I parametri d'intervento sono :

If	0,50 mq/mq
H	9,50 m
Rc	30 %

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno già superato i parametri di zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dell'esistente purchè subordinati a Piano attuativo.

2. Negli ambiti B4 contrassegnati con i numeri 1, 2 e 3 il Volume ammesso è determinato apportando un correttivo alla sproporzione tra il Volume e la SIp esistenti causata da altezze elevate congrue ad attività produttive; il correttivo consiste nella ponderazione tra SIp e Volume basata su valutazioni edilizie e strategie urbanistiche. I parametri sono:

H	=	9,50 m
Volume ammesso	=	Volume teorico (a) + Volume riconosciuto (b)
Volume teorico (a)	=	SIp esistente x 3
Volume riconosciuto (b)	=	$\frac{\text{Volume esistente} - \text{Volume teorico (a)}}{2}$

Si può incrementare del 10% il Volume ammesso, se questo 10% viene utilizzato dal Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

Art. PdR 58 AMBITI B5

1. Il PGT individua viale Locatelli-Italia come una strada pubblica di grande importanza per Almè, nella quale attivare operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e azioni di incremento e qualificazione dei Servizi in particolare quelli riferiti alla mobilità e all'accessibilità (percorsi pedonali e ciclabili, marciapiedi, parcheggi, operazioni di decoro urbano, verde ornamentale, illuminazione, ecc.).

Il contesto di viale Locatelli-Italia è caratterizzato da volumetrie e da altezze significative. L'obiettivo del Piano è quello di ottenere coerenza tipologica e morfologica nei vari isolati e manufatti al fine di migliorare il paesaggio urbano, di valorizzare i cannocchiali verso i colli e quello di ottimizzare le potenzialità dell'area per le attività private. L'Amministrazione di concerto con le proprietà può predisporre un Piano d'area che meglio definisca i contenuti e i caratteri degli interventi di trasformazione e di miglioramento (sky-line, coni e cannocchiali visuali verso i colli, rapporto pieni e vuoti evitando cortine murarie prolungate, stilemi delle facciate, componenti per gli spazi aperti, ecc.).

2. Sono ammesse tutte le tipologie di intervento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti a Piano Attuativo.

3. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i parametri di zona:

If	0,7 mq/mq
H	13,50 m
Rc	35 %

Per gli immobili che alla data di adozione del PGT hanno già superato i parametri di zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dell'esistente purchè subordinati a Piano Attuativo.

4. Al fine di migliorare il paesaggio urbano e i rapporti tipologici e morfologici è ammesso anche il sopralzo fino all'altezza di 13,50 a condizione che per la SIp eccedente l'If di zona (0,7 mq/mq) venga utilizzata la SIp iscritta nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

5. Nel comparto perimetrato e contrassegnato con il numero 1 è ammesso, purchè contenuto entro il perimetro del piano sottostante, il sopralzo dell'edificio esistente a tre piani fuori terra per una SIp non superiore a 330 mq.

6. Nel comparto di via Locatelli perimetrato e contrassegnato con il numero 2 è ammesso, purchè contenuto entro il perimetro del piano sottostante e salvi i diritti di terzi, la formazione di due piani in sopralzo all'edificio esistente.

Art. PdR 59 AMBITI B6

1. Sono ambiti caratterizzati da un mix di destinazioni d'uso (terziario, ricettivo, direzionale, produttivo ambientalmente compatibile, commerciale, ecc.) e bisognosi di operazioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, di operazioni di incremento e qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico e di operazioni di miglioramento della accessibilità. E' ammessa anche la residenza, che non può superare il 20% della SIp complessiva.

2. Sono ammesse tutte le tipologie di intervento; gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso e di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo.

All'interno del volume degli edifici esistenti alla data di adozione di PGT è ammessa la realizzazione di piani ammezzati destinati a laboratori, uffici, archivi, esposizioni, ecc., purchè conformi alle normative igienico-sanitarie, alle normative di sicurezza e alla legislazione vigente.

L'azienda Dimensioni di via Locatelli ha la possibilità di realizzare una pensilina per il carico-scarico merci di 200 mq e H 4,00.

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento sono subordinati a Piano Attuativo con i parametri di zona:

If	0,50 mq/mq
H	10,00 m
Rc	35 %.

Tramite titolo abilitativo convenzionato sono ammessi gli interventi di ampliamento inferiore al 20% della SIp esistente purchè senza modifica della destinazione d'uso.

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT hanno già superato i parametri di zona sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dell'esistente purchè subordinati a Piano Attuativo.

3. Alcuni comparti ai margini di via Locatelli-Italia sono caratterizzati da attività dismesse, da densità edilizia impropria, da attività non adatte al ruolo urbano e sociale delle aree. Il piano prevede l'attivazione di destinazioni d'uso più coerenti con la funzione territoriale della strada Locatelli-Italia.

Negli ambiti contrassegnati con i numeri 1 e 2 il Volume ammesso è determinato apportando un correttivo alla sproporzione tra il Volume e la SIp esistenti causata da altezze elevate

congrue ad attività produttive; il correttivo consiste nella ponderazione tra Slp e Volume basata su valutazioni edilizie e strategie urbanistiche. I parametri sono:

$$\begin{aligned} H &= 13,50 \text{ m} \\ \text{Volume ammesso} &= \text{Volume teorico (a)} + \text{Volume riconosciuto (b)} \\ \text{Volume teorico (a)} &= \text{Slp esistente} \times 3 \\ \text{Volume riconosciuto (b)} &= \frac{\text{Volume esistente} - \text{Volume teorico (a)}}{2} \end{aligned}$$

Si può incrementare del 10% il Volume ammesso, se questo 10% viene utilizzato dal Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

4. L'apertura di nuove Medie strutture di vendita MS1 e MS2 nei comparti posti lungo via Milano è subordinata ad uno Schema urbanistico strategico predisposto dall'Amministrazione, che affronti le relazioni urbanistiche e territoriali delle distribuzioni commerciali in un contesto sovracomunale e il livello di accessibilità (mobilità, viabilità, parcheggi, parcheggi pertinenziali, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.). Le spese per la redazione dello Schema urbanistico strategico sono a carico degli operatori in modo perequato.

5. Nel comparto adiacente via Locatelli al fine della riorganizzazione aziendale alla ditta Carminati Stampatore è ammesso una tantum l'ampliamento della Slp non superiore a 70 mq.

Art. PdR 60 AMBITI B7

1. Gli ambiti B7 sono quelli interessati da strumenti urbanistici attuativi (atto, convenzione, accordo di programma, concordato, piano attuativo, schema preliminare di fattibilità di PII, programma integrato di intervento, ecc.) vigenti, in itinere e derivati da processi di concertazione in corso. In ogni ambito B7 si applicano i disposti ed i parametri del relativo strumento urbanistico attuativo e delle normative sovracomunali (Piano Cave, PTC Parco dei Colli, ecc.) vigenti nell'ambito.

In ottemperanza all'articolo 12 della L.R. 12/2005 lo strumento urbanistico attuativo di ogni ambito B7 stabilisce in via definitiva gli indici e i parametri urbanistico-edilizi, le relative modalità di calcolo e la quantità e l'organizzazione dei Servizi.

2. Gli interventi ammessi sull'area Fonti Prealpi di viale Italia sono quelli stabiliti dal Programma integrato d'intervento adottato dal Consiglio comunale.

3. In conformità all'art. 22.2 delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dei Colli di Bergamo approvato con DGR 8/1134 del 10 febbraio 2010 nell'area interessata dalla cava Ghisalberti e dall'insediamento produttivo della società Fornaci Ghisalberti a seguito dell'esaurimento dell'attività di cava nel pieno rispetto delle disposizioni del vigente Piano Cave della Provincia di Bergamo approvato con DCR 8/619 del 14 maggio 2008, è consentito, previo parere vincolante del Consorzio del Parco, un intervento di ristrutturazione urbanistica con specifica riqualificazione ambientale e paesaggistica del monte Bianco. Il progetto di recupero deve essere coerente con le prescrizioni della scheda del Piano Cave e del Rapporto ambientale allegato alla Variante parziale al PTC n. 1/2008, controdedotta con deliberazione di Assemblea Consortile n. 1 del 25 marzo 2009, nel rispetto degli indici e dei rapporti individuati nella relazione di accompagnamento della citata Variante. In base alla scheda ATEa1 del Piano Cave le previsioni inerenti la destinazione finale naturalistica, ricreativa, infrastrutturale ed insediativa sono concordate con specifico Accordo di programma con efficacia di cui al

comma 1 dell'art. 10 della LR 14/1998; dall'entrata in vigore del PGT si potrà procedere alla stipulazione dell'Accordo di Programma avviato con DGR n. VIII/9312 del 22 aprile 2009 ovvero di altro Accordo di Programma promosso solamente dal Comune di Almè per l'ambito come perimetrato nella tavole DP 3 e PdR 1, Accordo di Programma in cui saranno concordate le destinazioni individuate tra quelle naturalistica, ricreativa, infrastrutturale e insediativa previste dalla scheda ATEa1, le quali si intendono fin d'ora parte integrante e sostanziale della disciplina del PGT per l'area in oggetto e pertanto non richiederanno variante del PGT, con efficacia di cui al comma 1 dell'art. 10 della LR 14/1998 se ed in quanto eventualmente necessario.

4. Qualora lo strumento urbanistico attuativo di un ambito B7 non avesse compimento, il Documento di Piano dovrà essere modificato e dovrà stabilire nuovi obiettivi e contenuti per l'ambito. Fino a quando il Documento di Piano non viene modificato in tale ambito B7 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento igienico senza modifica delle destinazioni d'uso.

5. Nell'area di via Olimpia contrassegnata con il numero 1 è ammesso tramite Convenzione un terzo piano abitabile fino all'altezza di 9,00 m.

CAPO III ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 61 REGOLE GENERALI

1. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un'elevata e qualitativa dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali.

Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di discariche/ammassi di materiali.

2. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normative del PdR.

3. Per quanto non previsto e eventualmente in contrasto si applicano i disposti della legislazione vigente in materia di commercio.

ART. PDR 62 ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Obiettivi e finalità

Gli indirizzi di intervento per le attività commerciali ad Almè sono:

- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;
- qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali 'naturali' esistenti;
- controllo degli insediamenti periurbani in rapporto alle condizioni di accessibilità;
- particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;

- forte disincentivo al consumo di aree libere e indirizzo prioritario per la qualificazione di aree produttive dismesse o urbane da riqualificare, con particolare riferimento alla media distribuzione.

Le linee di intervento tese a creare migliori condizioni operative alle attività commerciali nei vari ambiti territoriali sono:

- un primo obiettivo è quello di potenziare l'attrattività del centro storico dando seguito al rifacimento dell'arredo urbano della parte di via Campofiori che delimita il centro storico. Il cuore dell'intervento, costituito dalla Piazza San Giovanni Battista che dovrebbe essere ridefinita formalmente, integrato dal rifacimento dell'arredo degli assi di penetrazione costituiti dalle vie Giovanni XXIII e Marconi, da interventi di recupero sugli edifici del nucleo originario del comune, il tutto attuato con particolare attenzione agli aspetti relativi all'accessibilità pedonale e veicolare, dovrebbe favorire lo sviluppo e la qualificazione della presenza delle attività commerciali e di servizio;
- un secondo obiettivo è in funzione della riqualificazione dell'asse costituito dalle vie Locatelli e Italia che costituisce il tracciato della SS 470. Lungo l'asse si sono insediate numerose attività commerciali, circa un terzo di quelle dell'intero comune. Tale insediamento è avvenuto in modo spontaneo e non coordinato come sommatoria di edifici con accessi e spazi antistanti, realizzati ciascuno con una logica ed un disegno propri e diversi dagli altri. L'obiettivo che si vuole perseguire è quello di trasformare l'asse viario in una via commerciale riqualificandone gli ingressi, creando un'immagine coordinata degli accessi e degli spazi antistanti agli edifici e trasformando l'intersezione tra le vie Locatelli e Campofiori in una vera e propria piazza.

Il Piano per quanto concerne le attività commerciali si basa sulla qualificazione, sul potenziamento e sulla valorizzazione degli esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq.) in quanto ritenuta la tipologia distributiva adeguata ai caratteri sociali, economici e territoriali di Almè. Le medie strutture di vendita previste sono concepite come corollario alla rete portante degli esercizi di vicinato.

L'idea di progetto per le attività commerciali si struttura sul Piano dei Servizi, in quanto il sistema diffuso di servizi primari e di servizi per l'istruzione, di interesse comune, per i servizi religiosi, di parcheggi, di aree verdi imperniato sulla rete dei percorsi (pedonali, ciclabili, su gomma e su ferro) assume un ruolo strategico importante per la qualificazione, il potenziamento e la valorizzazione delle attività commerciali e per il miglioramento dell'offerta e per il rilancio dell'attrattività.

Il Piano riconosce l'importanza dei cosiddetti 'centri commerciali naturali' (la S.P. 14, la S.S. 470, la S.P. 153, via Giovanni XXIII, i nuclei di antica fondazione, via Marconi, via Conciliazione, ecc.) di Almè costituiti dalla rete diffusa di esercizi di vicinato intrecciati con i servizi pubblici e la capacità che l'offerta commerciale ha di integrarsi al tessuto urbano e di fornire risposte adeguate ai diritti di cittadinanza.

Il Documento di Piano, la Relazione della Variante 2 e gli elaborati descrivono la situazione delle attività commerciali in base ai dati forniti dall'Ufficio commercio e alle indagini effettuate. Descrive le attività per tipologia e per caratteristica (prevalentemente alimentare e prevalentemente non alimentare), riconoscendo gli esercizi di vicinato (con superficie di vendita inferiore a 150 mq) e le medie strutture di vendita (con superficie di vendita tra 151 mq e 1500 mq).

Gli elaborati e la normativa mettono in relazione le attività commerciali esistenti e il territorio urbanizzato o urbanizzabile tramite le previsioni di piano e il Piano dei Servizi (i servizi primari e i servizi secondari) al fine di valutare i livelli di accessibilità (strade,

infrastrutture e parcheggi) alle attività commerciali presenti e il livello di integrazione con i servizi pubblici e di uso pubblico, in quanto l'obiettivo del Piano è quello di migliorare il livello di accessibilità e di potenziare l'integrazione tra attività commerciali e servizi pubblici e di uso pubblico.

Gli elaborati e la normativa propongono alcuni itinerari commerciali nei quali potenziare e qualificare l'offerta commerciale e nei quali potenziare e qualificare il livello di accessibilità e l'integrazione con i servizi pubblici e di uso pubblico.

2. Tipologie

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle stabilite dal D.lgs 114/1998:

- Esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- Media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq.
- Grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- Centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

In coerenza con i principi comunitari e della legislazione nazionale (L. 214/2011) e con particolare riguardo all'impatto ambientale e a quello urbano, il PGT articola le Medie Strutture di vendita in 2 tipologie:

- Medie Strutture di vendita MS1 (superficie di vendita da 151 a 400 mq);
- Medie Strutture di vendita MS2 (superficie di vendita da 401 a 1.500 mq).

3. Merceologie

Gli esercizi commerciali al dettaglio sono classificati dal punto di vista merceologico in:

- a) alimentari;
- b) non alimentari;
- c) misti (alimentari e non alimentari).

4. Superficie di vendita

Per il calcolo della superficie di vendita si applicano le seguenti disposizioni:

a) *superficie di vendita di un singolo esercizio*: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Non costituisce altresì superficie di vendita lo spazio antecasse, quello riservato al deposito carrelli e per la consegna/ritiro dei vuoti. La superficie di vendita di un esercizio deve essere ben delimitata e separata da quella di altri esercizi commerciali al dettaglio;

b) *superficie di vendita di un centro commerciale*: si intende per tale quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non costituiscono superficie di vendita, ai fini della presente disciplina, le gallerie, gli spazi pedonali interni, l'area occupata da altre attività non rientranti nella classificazione di cui al punto 1.1. prevista dal D.lgs 114/98 (es.: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianali, attività professionali, attività paracommerciali, ecc.);

c) *superficie di vendita di merceologie particolari*:

c.1. per gli esercizi che hanno ad oggetto la *vendita al dettaglio di merci ingombranti*, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici; concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore; rivendite di legnami; materiali edili e tipologie simili alle precedenti) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia (1/8 della

s.l.p. complessivamente utilizzata o comunque dell'area coperta e scoperta dell'esercizio utilizzata per la vendita). Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate;

c.2. è ammesso l'esercizio dell' *attività commerciale al dettaglio congiunto* (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) *con quella all'ingrosso*. Nei casi indicati dalla legislazione regionale in materia (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami) la superficie di vendita al dettaglio è quella risultante dalla suddivisione al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) della superficie lorda di pavimento. In tutti gli altri casi viene considerata per entrambe le modalità di vendita (dettaglio e ingrosso) l'intera superficie di vendita dell'esercizio. La superficie di vendita complessiva non può in ogni caso superare i 1.500 mq. In caso di attività commerciale al dettaglio e attività commerciale all'ingrosso svolte non in modo congiunto ma in locali separati, non comunicanti e con ingresso autonomo, sia pure nel medesimo edificio, la superficie di vendita viene conteggiata in modo separato tra le due attività.

5. Ammissibilità degli esercizi negli ambiti di PGT

Il PGT stabilisce che:

- a) l'esercizio di vicinato è consentito negli ambiti A, B e C del territorio comunale. Negli ambiti D è ammesso solo alla condizione che l'esercizio sia destinato solamente alla vendita dei prodotti derivati dal ciclo di produzione dell'azienda insediata;
- b) la Media Struttura di vendita MS1 (superficie di vendita da 151 a 400 mq) è consentita:
 - negli ambiti B5 e B6;
 - negli ambiti B7, in base alle scelte dello strumento urbanistico attuativo d'ambito;
 - negli ambiti D1 e nell'Ambito di Trasformazione AT1 alla condizione che l'esercizio sia destinato solamente alla vendita dei prodotti derivati dal ciclo di produzione dell'azienda insediata;
- c) la Media Struttura di vendita MS2 (superficie di vendita da 401 a 1.500 mq) è consentita:
 - negli ambiti B6 lungo via Milano;
 - nell'ambito B7 regolamentato dal P.I.I. 'Monte Taddeo' limitatamente ad un esercizio MS2;
 - nell'ambito B7 regolamentato dal P.I.I. 'Prealpi' limitatamente a due esercizi MS2, purchè in comparti urbanistici distinti;
- d) la Grande struttura di vendita, sia come esercizio singolo che come Centro commerciale, non è ammessa in nessun ambito del territorio comunale.

6. Correlazione tra procedimenti

Di norma il procedimento di natura urbanistico/edilizia è contestuale a quello di natura commerciale. In caso di non correlazione il procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 del Dlgs 114/1998

(medie strutture di vendita) intendendo per “determinazioni” il rilascio dell’autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del servizio competente.

In caso di interventi urbanistici nei quali siano presenti più esercizi commerciali il promotore immobiliare può richiedere il rilascio di un’autorizzazione per media struttura organizzata in forma unitaria, come previsto dalla legislazione regionale in materia (paragrafo 4.2 dell’allegato A della d.g.r. 8/5054 del 4/7/2007 e s.m.i.), per la quale non è richiesto il requisito professionale e che sarà successivamente frazionata (senza che ciò costituisca fattispecie di subingresso) in tante singoli titoli abilitativi quanti sono gli esercizi presenti nella struttura.

7. Norma transitoria

Le attività nei locali in cui sono ubicate MS1 e MS2 operanti prima della data di adozione della Variante 2 al PGT possono continuare ad essere svolte sia direttamente, sia a seguito di subingresso, a prescindere dalle disposizioni del presente articolo.

8. Prevalenza

In caso di contrasto relativo le attività commerciali tra le previsioni del Piano delle Regole e le previsioni del Documento di Piano, prevalgono le previsioni del presente articolo del Piano delle Regole, causa gli effetti del penultimo comma dell’articolo 6C) del Rapporto (elab. DP4) del Documento di Piano del PGT.

CAPO IV AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. PdR 63 REGOLE GENERALI

1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive artigianali e industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all’attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate.

Sono consentite le attività produttive legate a tecnologie ambientalmente sostenibili, allo sviluppo integrato del territorio comunale, dotate di certificazioni, ecc.

2. Sono escluse quelle attività che recano danno ambientale. Negli ambiti D così come in tutto il territorio comunale sono vietate le lavorazioni nucleari e le attività a rischio incidente rilevante.

3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

4. All’interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa l’abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni :

- massimo un alloggio;
- SIp complessiva non superiore a 150 mq, comunque inferiore al 20% della SIp dell’azienda;

- subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
- subordinate ad Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto di asservimento all'attività aziendale.

Gli edifici residenziali non destinati al titolare o al personale addetto all'azienda eventualmente presenti in zona D sono soggetti solamente agli interventi di manutenzione e di restauro-risanamento conservativo.

5. Ad esclusione degli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, gli interventi sono subordinati a Convenzione, che stabilisca quantomeno:

- gli interventi per il miglioramento della situazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica;
- gli interventi di garanzia ecologica (quali canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.);
- gli interventi di tutela ambientale (quali piantumazione, aree verdi, fasce filtro, ecc.);
- l'attivazione delle operazioni di bonifica dei fenomeni di degrado ecologico ed ambientale con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.);
- le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero.

6. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II "Disciplina paesistica" delle Normativa del PdR.

7. I nuovi accessi carrai devono mantenere una distanza dal ciglio stradale di almeno 6 metri. Per gli edifici esistenti è consentita la deroga purchè il cancello sia motorizzato e con comando a distanza. I posti auto pertinenziali nella dotazione stabilita dal PdS possono essere coperti da pensiline di H 2,40 di qualità architettonica e nel rispetto della superficie drenante.

8. Negli spazi di pertinenza sono vietati le discariche di materiali.

9. E' ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.

10. All'interno del volume degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la realizzazione di piani ammezzati destinati a laboratori, uffici, archivi, esposizioni, ecc., purchè conformi alle normative igienico-sanitarie, alle normative di sicurezza e alla legislazione vigente.

Art. PdR 64 AMBITI D1

1. Sono gli ambiti costruiti che necessitano di interventi di qualificazione ecologica, ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro-risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica e gli interventi di nuova costruzione e ampliamento con i parametri:

If	0,50 mq/mq
H	10,0 m oppure l'esistente
Rc	50 %

3. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei manufatti, che alla data di adozione del PGT hanno eventualmente superato i parametri di ambito; in tal caso sono fatti salvi i parametri esistenti alla data di adozione del PGT.

4. L'indice fondiario della ditta Rulmeca di via Sentieri-Toscanini è $I_f = 0,60$ mq/mq.
 5. Sull'area di via Volta contrassegnata con il numero 1 si applicano i disposti della Convenzione attuativa dello Sportello Unico per le imprese vigente sull'area.
 6. L'area perimetrata e contrassegnata con il numero 2 è priva di capacità edificatoria.
 7. Sulle aree dell'ex fonderia Aricci di via monte Bianco perimetrata e contrassegnata con il numero 3 si applicano i contenuti del Planivolumetrico convenzionato adottato dal Consiglio comunale.
- Qualora la Convenzione non avesse compimento sulle aree si applicano i disposti dei commi precedenti.