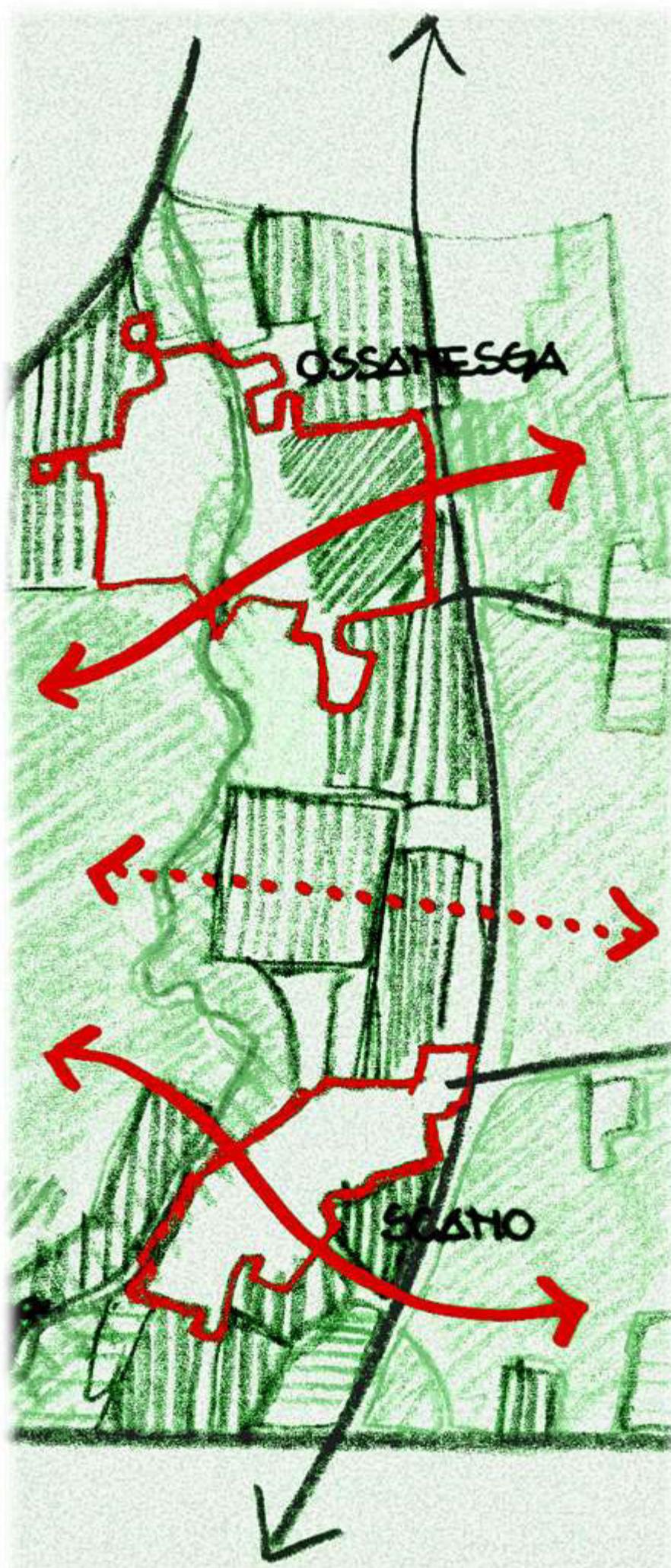




COMUNE DI VALBREMBO



variante 1/15 al Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

arch. Filippo Simonetti
dott. Sergio Appiani

DICEMBRE 2016

COMUNE DI VALBREMBO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CUI ALLA LR 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

ARCHITETTO FILIPPO SIMONETTI,
DOTT. SERGIO APPIANI,

DICEMBRE 2016

INDICE

Premessa.....	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	9
0. <i>Elaborati costitutivi del Piano delle Regole</i>	9
1. <i>Definizioni</i>	9
2. <i>Destinazioni d'uso</i>	16
3. <i>Tipi di intervento</i>	17
4. <i>Prescrizioni vincolanti</i>	18
5. <i>Attuazione degli interventi</i>	18
6. <i>Piani attuativi comunali</i>	20
7. <i>Classificazione tipologica del patrimonio edilizio esistente, e documentazione da allegare alle domande di intervento</i>	21
8. <i>Ambiti normativi: classificazione</i>	23
TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO	24
CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE NON COMPORTINO MODIFICAZIONE ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO E DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	24
9. <i>Disciplina interventi di recupero dei fabbricati esistenti senza modifica alla sagoma ed alla destinazione d'uso</i>	24
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA.....	25
10. <i>Nuclei di antica formazione</i>	25
11. <i>Ambiti da consolidare</i>	27
12. <i>Ambiti da riqualificare</i>	28
13. <i>Ambiti per le attività economiche produttive esistenti</i>	30
14. <i>Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi</i>	32
15. <i>Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione o programmazione integrata in corso</i>	33
16. <i>Ambito per attrezzature aeroportuali</i>	33
17. <i>Ambito per attrezzature ricreative e ricettive privato di fruizione pubblica</i>	34
18. <i>Ambiti ad indirizzo agricolo</i>	34
19. <i>Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale</i>	37
20. <i>Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua</i>	38
21. <i>Ambiti compresi nel Parco dei Colli di Bergamo</i>	38
22. <i>Ambiti di opportuna istituzione di Plis</i>	38
23. <i>Ambiti per le dotazioni territoriali</i>	39
24. <i>Tracciati infrastrutturali</i>	40
CAPO III - TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA.....	42
25. <i>Norme di tutela ambientale</i>	42
TITOLO III - PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI	44
26. <i>Obiettivi da perseguire</i>	44
27. <i>Nuclei di antica formazione</i>	44
28. <i>Ambiti da consolidare e ambiti da riqualificare</i>	45
29. <i>Ambiti per le attività economiche</i>	45
30. <i>Perequazione negli ambiti destinati a servizi</i>	46
TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIFICHE	48
31. <i>Facoltà di deroga</i>	48
32. <i>Norme abrogate</i>	48
33. <i>Norme transitorie</i>	48
34. <i>Fasce di rispetto e vincoli</i>	48
35. <i>Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi</i>	48
36. <i>Norme e criteri per gli insediamenti commerciali</i>	49
37. <i>Disciplina delle destinazioni d'uso</i>	52
38. <i>Titoli abilitativi per l'attività edilizia</i>	57
39. <i>Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva</i>	58
40. <i>Verde privato di valore ambientale</i>	60
TITOLO V SOSTENIBILITÀ, RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA	61
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	61
41. <i>Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia</i>	61
42. <i>Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile</i>	61
CAPO II ENERGIA.....	62
43. <i>Orientamento e disposizione</i>	62
44. <i>Sistemi solari passivi</i>	62
45. <i>Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili</i>	62
46. <i>Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi</i>	62
47. <i>Prestazioni dei serramenti</i>	63
48. <i>Contenimento delle dispersioni</i>	63

49.	<i>Bilancio energetico</i>	63
50.	<i>Impianti illuminanti</i>	63
CAPO III ACQUA 64		
51.	<i>Contabilizzazione consumi</i>	64
52.	<i>Raccolta acque meteoriche</i>	64
53.	<i>Permeabilità suolo</i>	64
CAPO IV MATERIALI, SALUTE E COMFORT		
54.	<i>Certificati ambientali</i>	65
55.	<i>Radon</i>	65
56.	<i>Livello acustico</i>	65
57.	<i>Tasso di umidità</i>	65
58.	<i>Informazione</i>	65
CAPO V CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI (SOGGETTI A SISTEMI INCENTIVANTI)		
59.	<i>Tetti verdi</i>	66
60.	<i>Disgiuntori e cavi schermati</i>	66
61.	<i>Pompe di calore</i>	66
62.	<i>Geotermia</i>	66
63.	<i>Acque grigie</i>	67
64.	<i>Vegetazione</i>	67
CAPO VI SISTEMI INCENTIVANTI (CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI)		
65.	<i>Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali</i>	68
TITOLO VI DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE		69
66.	<i>Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale</i>	69
67.	<i>Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo</i>	69
68.	<i>Norme di attuazione del Parco regionale dei Colli di Bergamo</i>	69
TITOLO VII VINCOLI E LIMITAZIONI		70
69.	<i>Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	70
70.	<i>Carta dei vincoli</i>	70
71.	<i>Fasce di rispetto</i>	70
72.	<i>Aree di salvaguardia di captazioni ad uso idropotabile (d.g.r. n.6/15137 del 27/6/1996)</i>	73
73.	<i>Carta di sintesi</i>	74
74.	<i>Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano</i>	75
75.	<i>Pericolosità sismica e norme per le costruzioni</i>	78
76.	<i>La Rete Ecologica Comunale, caratteristiche, obiettivi di governo e disposizioni specifiche</i>	78
Allegato n° 1 - Disposizioni perequative		82
1.	<i>Applicazione degli indici urbanistici e perequazione</i>	82
Allegato n° 2 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)		87
1.	<i>Aspetti generali</i>	87
2.	<i>Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali</i>	87
3.	<i>Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato</i>	88
4.	<i>Estensione</i>	89
5.	<i>Elementi di merito</i>	89

Premessa

ORIENTAMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal documento di piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

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

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La parte riferita alla «Collaborazione dei cittadini» delle presenti norme individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'ambito normativo, gli stessi obiettivi.

PRINCIPALI MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE

Al piano delle regole, in coerenza col nuovo Documento di Piano, sono state apportate le seguenti principali variazioni:

- è stata integrata la nomenclatura di piano con l'introduzione delle codifiche necessarie alla rigenerazione urbana;
- l'insieme delle norme perequative del piano sono state riviste e raccolte in allegato (n°1) e, per facilitarne la lettura, sono stati rappresentati in tabella i coefficienti relativi;
- si definiscono modalità di incentivazione degli interventi di residenza sociale (housing sociale e cohousing) degli interventi di upgrading e dei concorsi di progettazione;
- sono state introdotte misure specifiche per il coworking e per il supporto alla promozione delle APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate);
- è stata inserita una sezione normativa di raccordo col Documento di Piano per meglio chiarire le modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione;
- sono stati introdotti chiarimenti e specificazioni agli artt. riguardanti le monetizzazioni;
- è stata modificata l'attuazione, in particolare degli ambiti da consolidare e da riqualificare, in relazione alle differenti tipologie edilizie
- è prevista la possibilità di proporre progetti in variante al PGT;
- sono state inserite specifiche disposizioni per la rete ecologica comunale in attuazione della rete ecologica regionale;
- è stata rivista la norma sugli ambiti agricoli per quanto concerne l'edificabilità limitandola alle aree già insediate e sotto la guida del piano di gestione aziendale (all. 2);
- è stata data maggiore possibilità di realizzazione di fabbricati accessori;
- è stata rieditata in scala maggiore (1:2.000), con relativi perfezionamenti grafici, la tav. 2;
- è stata prodotta la nuova tav. R3, Carta della Rete ecologica comunale

Si ritiene opportuno evidenziare la sistematicità delle modifiche-implementazioni prodotte per supportare lo sviluppo dell'Agenda strategica del nuovo Documento di Piano, e le nuove disposizioni conseguenti alla introduzione della rete ecologica comunale.

MISURE A FAVORE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il quadro sistematico delle variazioni finalizzate alla promozione delle azioni di rigenerazione urbana preconizzate dall'agenda del Documento di Piano, e sviluppata anche in conseguenza dei disposti della nuova l.r. 31/2014, è riassunta nella seguente tabella:

AZIONI DEL DDP	MISURE SPECIFICHE	DESCRIZIONE
UPGRADING DEGLI EDIFICI PRIVATI	RIQUALIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE CONDOMINIALI	Definizione del concetto di upgrading con attribuzione di ruolo rilevante alla commissione per il paesaggio
		Non necessità di diritti edificatori per ampliamenti in alcuni ambiti di regolazione
		Incremento dell'indice di carico urbanistico ammissibile in alcuni ambiti di regolazione
		Adozione di pratiche di buon vicinato nei condomini di maggiore dimensione (R5)
	RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI	Soglia dimensionale oltre cui necessita l'upgrading ed il PdC convenzionato
		Calmierazione delle dotazioni territoriali
		Limitazione degli oneri di urbanizzazione agli interventi realmente connessi
		riduzione del costo di costruzione
		Esplicitazione della permanenza delle distanze pregresse negli interventi di demolizione e ristrutturazione senza aumento volumetrico
	Diritti edificatori premiali per concorsi di progettazione o housing sociale o cohousing	
	COWORKING	Non computabilità della SLP degli spazi comuni
		Riconoscimento parziale degli spazi comuni quali dotazioni territoriali
	INCENTIVI ALLA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE	Definizione di upgrading con ruolo rilevante alla commissione per il paesaggio
		Incremento dei diritti edificatori per i concorsi di progettazione
		Riduzione del costo di costruzione per i concorsi di progettazione
		Procedibilità proposte di variante qualora avvallate dalla Commissione per il Paesaggio
PROMOZIONE DI HOUSING SOCIALE	HOUSING SOCIALE	Riduzione delle dotazioni territoriali
		Riduzione del costo di costruzione
		Diritti edificatori premiali per la locazione a canone sociale e per la riqualificazione di ambiti urbani obsoleti
	COHOUSING	Riduzione delle dotazioni territoriali
		Riduzione del costo di costruzione
		Riconoscimento parziale degli spazi comuni quali dotazioni territoriali
		Diritti edificatori premiali per la locazione a canone sociale e per la riqualificazione di ambiti urbani obsoleti
	MOBILITÀ INNOVATIVA E RETI DI ENERGIA	COHOUSING
PREDISPOSIZIONE PER SMART GRID		In correlazione agli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti, delle tipologie R5 e degli ampliamenti del sistema produttivo nelle zone APEA
SERVIZI CONDIVISI PER IL SISTEMA DELLE	PROMOZIONE DI APEA	Impegno alla condivisione di servizi comuni in zone APEA
		Individuazione dei servizi comuni come dotazioni territoriali
	COWORKING	Riconoscimento del coworking come servizio comune e come dotazione territoriale
SMART CITY	<i>Sviluppata nel Piano dei Servizi</i>	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

0. Elaborati costitutivi del PdR

Il Piano delle Regole è formato dai seguenti "elementi costitutivi":

ELABORATI TESTUALI

Piano delle Regole. Disciplina d'uso del territorio e relativi allegati:

all. 1: Disposizioni perequative;

all. 2: Indicazioni per la redazione e la valutazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale

allegato B/a - Schede norma degli edifici compresi negli ambiti di antica formazione. Ossanesga

allegato B/b - Schede norma degli edifici compresi negli ambiti di antica formazione. Scano

ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE

tavola a colori (tavola R1) in scala 1:2.000 relativa alla "Disciplina di governo del territorio";

tavola a colori (tavola R2a) in scala 1:1.000 relativa a "Ambiti di antica formazione - Ossanesga";

tavola a colori (tavola R2b) in scala 1:1.000 relativa alla "Ambiti di antica formazione - Scano ";

tavola a colori (tavola R3) in scala 1:5.000 relativa alla "Rete Ecologica Comunale ";

STUDI DI SETTORE

Studio Geologico di supporto al PGT, aggiornato nel 2015e relativi allegati

Classificazione Acustica, e relativi allegati, approvato il con d.CC n°

Piano dell'illuminazione pubblica approvato il con d.CC n°

.....

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole, facenti parte anche del Documento di Piano, fino a loro sostituzione, conservano la propria efficacia anche in caso siano trascorsi 5 anni dall'approvazione del Documento di Piano stesso senza suo aggiornamento.

1. Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- 1.1 Comparto unitario
Parte del territorio graficamente individuata sottoposto ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.
- 1.2 Gruppi di edifici
Insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.
- 1.3 Ambito normativo
Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
- 1.4 Comparto edificatorio
Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.
- 1.5 Intervento edilizio
Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.
- 1.6 Piani attuativi
Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:
- Piani particolareggiati (P.P., L. 1150/42 , art. 13);
 - Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 167/62);
 - Piano di recupero (P.R., art. 28, L. 457/78);
 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P., art. 27, L. 865/71);
 - Piano di lottizzazione (P.d.L., art. 28, L.1150/42);

- Programmi integrati di intervento (Legge 179/89, L.R.12/05).

1.7 Studio unitario

Studio esteso all'intero comparto, laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo relativo allo stesso, la cui presentazione da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente in base alla normativa vigente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-ambiti.

1.8 Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 2. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 2 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche e con specifico riferimento al basso e alto impatto, così come definito all'art. 36. Nel caso specifico di attività commerciali, costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso, anche se effettuato senza opere edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse, il passaggio di settore merceologico da basso impatto ed alto impatto, così come definito al successivo art. 36.

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti

1.9 Superficie territoriale (ST):

Somma delle superfici fondiarie, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a piano attuativo e/o a studio unitario.

1.10 Superficie fondiaria edificabile (S.F.) - Area di concentrazione dell'edificato:

Superficie destinata all'edificazione, espressa in mq, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area.

1.11 Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):

Somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano:

- le superfici porticate edificate a pilotis, nonché quelle destinate ad uso pubblico o ad uso comune, le guardiole, le tettoie ed i porticati siti al piano terra se contenuti nella misura massima del 30% della SC non porticata, dovendosi invece computare la superficie eccedente; i vani scala comuni, i vani ascensori e relativi extracorsa, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;
- le superfici relative a balconi e logge;
- le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo (in questo caso nella misura non superiore a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione) se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt 2.40 o mt. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza; in caso di autorimesse staccate dal fabbricato o a questo semplicemente giustapposte, la loro non computabilità è esclusa nel nucleo di antica formazione salvo che per manufatti di carattere provvisorio con strutture in carpenteria lignea o metallica di disegno semplice e di colore non appariscente;
- i sottotetti aventi altezze interne medie inferiori a m. 2,30 ;
- spazi per servizi comuni per il coworking (come definiti dall'art. 1.48), fino al 20% della SLP complessiva dei fabbricati negli ambiti di cui agli artt. 11, 12 e 13
- negli ambiti di cui agli artt. 11, 12 e 13 e nelle aree pertinenziali dei fabbricati codificati come R all'art. 18.20: manufatti provvisori ad uso accessorio di disegno semplice ed a colori non sgargianti dedicati alla rimessa delle attrezzature da giardinaggio ed hobbistica fino a 5 mq di superficie lorda e con altezza media lorda non superiore a m. 2,30, nella misura massima di uno per lotto;
- soppalchi così come definiti al successivo comma 1.34, nonché i soppalchi, ove consentiti, in edifici siti in aree di impianto storico, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di abitabilità o agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 1.34; si richiama in ogni caso il necessario rispetto delle condizioni e prescrizioni dettate dal vigente regolamento locale di igiene.
- le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;
- le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;

- le cantine e locali tecnici degli edifici posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di m. 1 dalla quota 0.0 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive;
- nelle attività produttive: apparati tecnologici esterni, volumi tecnici emergenti dalla copertura, silos, piani di carico;
- nelle attività produttive: tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m. 5.00, tettoie aperte a protezione di parcheggi, porticati liberi per passaggi coperti esterni, coperture mobili;
- nelle attività produttive: spazi dedicati a servizi condivisi nell'ambito di un progetto APEA.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della SLP e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 12 della l.r. 33/207
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
- locali caldaia condominiali se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici che determini valori conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
- gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.

Il valore della SLP ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui alla *tabella dei coefficienti di modifica della SLP* compresa nel Documento di Piano, cap 6.5.2.

1.12 Indice di utilizzazione territoriale (IT)

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

1.13 Indice di utilizzazione fondiaria (IF)

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

1.14 Superficie abitativa media:

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio a Valbrembo è stabilito, per ogni ambito normativo, in 50 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

1.15 Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP)

prodotto tra indici di utilizzazione territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (S.T.) o fondiaria (S.F.).

1.16 Superficie coperta (S.C.)

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio e degli oggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) per la porzione eccedente la sporgenza di m 2,00. In caso di sporgenza inferiore a m 2,00, la S.C. relativa all'oggetto non sarà conteggiata.

1.17 Rapporto di copertura (R.C.)

Rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie fondiaria (S.F.) espresso percentualmente.

1.18 Area libera pertinenziale

Area pertinenziale, libera da costruzioni. L'area si definisce libera anche in presenza di costruzioni in sottosuolo.

1.19 Aree a verde pertinenziale

Area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare secondo le caratteristiche e le prescrizioni dell'area normativa in cui ricade;

1.20 Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato

Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.

Ricade sotto la presente definizione anche l'area appositamente individuata sulla tavola di Piano come "Attrezzature private per la sosta automezzi di pertinenza dell'attività principale" posta a servizio della Ditta Ventomatic Spa in Via Marconi. La predisposizione della predetta area dovrà tenere conto del contesto paesistico ambientale nel quale si colloca, avendo in tal senso particolare cura nella scelta di materiali costruttivi, di pavimentazione, di arredo e di idonee alberature. Si richiamano a tale proposito gli Artt. 19 (Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale) e 25 (Norme di tutela ambientale). La commissione edilizia e/ o paesaggistica comunale, oltre che l'Ufficio Tecnico Comunale, potranno dettare ulteriori disposizioni per la realizzazione di tale attrezzatura.

- 1.21 Parcheggio pubblico
Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.
- 1.22 Altezza del fabbricato (h)
Altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuno ambito normativo di piano. Va misurata sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici:
- a) dalla quota media di spiccatto del marciapiede o, in assenza, della sede stradale esistente incrementata di cm 15 oppure
 - b) dalla quota media, lungo il confine, di altro spazio pubblico già esistente; dalla quota teorica assegnata dal Ufficio Tecnico Comunale (UTC) in via preventiva a strada o altro spazio pubblico di nuova previsione; oppure se l'edificio sia interessato da due o più delle situazioni indicate;
 - c) dalla media delle rispettive quote di riferimento stabilite come sopra; fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile o di sovrastanti spazi coperti, nel caso di edifici a copertura piana o della media delle altezze nel caso di coperture inclinate.
- Non si considerano, pur se eccedenti le quote assegnate, tutti i volumi tecnici a servizio del fabbricato e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali silos, torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, canne fumarie, etc. CONFRONTARE CON MIE
- Per le destinazioni residenziali, laddove nelle presenti norme l'altezza è definita in numero di piani, l'altezza per ogni singolo piano non può eccedere m. 3,50 misurata all'intradosso del solaio soprastante.
- Nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 59/2009, non sono considerati nei computi per la determinazioni delle altezze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.
- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.
- 1.23 Volume (V)
Prodotto tra S.L.P. e le altezze reali di interpiano sino alla quota di cui al precedente punto 1.22. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.
- 1.24 Ciglio stradale
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine.
- 1.25 Filo edilizio o allineamento
Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.
- 1.26 Sagoma dell'edificio
Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.
- 1.27 Asse retto
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato, là dove prescritto.
- 1.28 Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (D.S.)
Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PdR. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.
- 1.29 Distanza da confini privati (D.C.)
Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio, sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto. I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto). Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione

minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

1.30 Distanza tra fabbricati (D.F.)

Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a raggio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 2,00 dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio. Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni dei sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

1.31 Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.)

Distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 30), ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

1.32 Numero dei piani (P.)

Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, emergenti dalla quota di riferimento in applicazione del comma 22. E' escluso dal calcolo del numero dei piani il piano terreno se a pilotis. Si intende per piano a pilotis il piano terra prevalentemente libero, avente una altezza interna non eccedente i mt. 3,00 e caratterizzato dalla sola presenza delle strutture verticali (pilastri) e che può ospitare, per non più del 50% della sua estensione, i vani scala, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, le autorimesse.

1.33 Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

Basso fabbricato

Costruzione avente altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato. La destinazione ammessa è esclusivamente quella di ricovero automezzi e deposito attrezzi per l'attività agricola o di giardinaggio. E' consentita la costruzione a confine, nel solo rispetto della superficie coperta consentita nell'ambito normativo di appartenenza. Non costituisce S.l.p. ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità, con un limite massimo di superficie utile pari a mq. 15,00. Detti fabbricati, fatto salvo il comma seguente, sono ammessi in tutti gli ambiti, compresi quelli agricoli. Negli ambiti destinati ad insediamenti edificati sono ammessi con la misura massima di 6 mq, ad eccezione del nucleo di antica formazione dove sono esclusi. Tali strutture devono essere integralmente in legno, e rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'intera costruzione deve essere di forma elementare basata su geometrie semplici, con copertura piana o subpianeggiante o inclinata ad una o due falde e divieto di aggetti, tettoie e tettucci;
- sia le strutture verticali che i tamponamenti e la struttura di copertura devono essere in legno;
- la costruzione deve avvenire senza impiego di fondazioni in getto, ad esclusione di eventuali piccoli plinti fra loro non collegati.

E' ammessa la posa di pannelli fotovoltaici, qualora integrati nella struttura. Per essi ci si riferisce al Decreto Regionale 666/ del 31/1/2013

1.34 Soppalchi

Superficie di calpestio sovrapposta alla SLP di una unità immobiliare e priva dei requisiti di abitabilità e agibilità. Il soppalco deve avere almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore

negli edifici a destinazione produttiva a mq. 200 per ogni unità immobiliare e a 100 mq per le altre destinazioni. Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito del vigente regolamento locale di igiene.

1.35 Spessore del corpo di fabbrica

Distanza tra le pareti esterne costituenti i lati maggiori del fabbricato.

1.36 Pertinenza storica

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale la sistemazione del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

1.37 Parametri di trasformazione

Si articolano in:

PARAMETRI URBANISTICI:

- superficie fondiaria e superficie territoriale (SF, ST)
- indice di utilizzazione territoriale (IT)
- indice di utilizzazione fondiaria (IF)
- utilizzazione edificatoria (SLP)
- indice medio di superficie abitativa
- destinazioni d'uso
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esistenti e previste) così come definite all'art. 44 della L.R. 12/05
- asse retto.
- spessore del corpo di fabbrica

PARAMETRI EDILIZI:

- altezza dei fabbricati (h)
- numero dei piani consentito
- distanza dai confini privati
- distanza tra fabbricati
- filo edilizio
- distanza dal ciglio stradale e/o dal filo edilizio.
- rapporto di copertura (r.c.)
- dotazione di aree a verde privato
- dotazione di superficie a parcheggio privato.

PARAMETRI DI QUALITÀ:

- recupero e valorizzazione degli ambienti storici
- uso di materiali e tecniche costruttive finalizzate al contenimento energetico
- riqualificazione e/o pedonalizzazione dello spazio pubblico
- allontanamento e/o abbassamento delle fonti di inquinamento acustico e miglioramento della qualità dell'aria
- riequilibrio e riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità
- incremento della dotazione di verde pubblico e di spazi pubblici
- incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in sottosuolo.

1.38 Interventi di rilevanza edilizia sul patrimonio edilizio esistente

Interventi sugli edifici esistenti che non comportano modificazione alla sagoma dell'edificio, aumento di S_{lp} e modificazione di destinazione d'uso.

1.39 Interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica

Interventi di modificazione delle aree e degli edifici relativamente alla S_{lp}, alle destinazioni d'uso, all'assetto urbano, regolati all'interno di ciascuna area normativa.

1.40 Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati

Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti, dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio.

Si applicano i parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi di riferimento.

1.41 Superficie di vendita di un esercizio commerciale

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, locali di servizio igienico per il personale e per il pubblico.

- 1.42 Carico urbanistico ammissibile
Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area.
- 1.43 Corridoi e reti ecologiche
Un "corridoio ecologico" è una striscia di territorio che consente alla fauna ed alla flora spostamenti e collegamenti da una zona relitta all'altra, rendendo possibile la nutrizione o il raggiungimento di aree di nutrizione. Corridoi di questo tipo, oltre a costituire un percorso per animali che rifuggono gli spazi aperti, costituiscono un vero e proprio rifugio anche per organismi che si spostano nella matrice circostante o per vegetali che non vi troverebbero le condizioni di sviluppo e, al contempo, aumentano il valore estetico del paesaggio. La maggiore continuità ambientale che ne deriva riduce i tassi di estinzione (molto elevati in aree relitte di piccole dimensioni) e facilita la possibilità di ricolonizzazione di aree degradate da parte di vegetali ed animali. Se sufficientemente ampi i corridoi ecologici possono anche ospitare nicchie ecologiche specifiche, migliorando la biodiversità del territorio. L'insieme di corridoi costituisce una "rete ecologica".
- 1.44 Diritti edificatori
Sono le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i limiti delle presenti norme e con le modalità definite dallo specifico Regolamento.
- 1.45 Dotazioni Territoriali
Sono definite come dotazioni territoriali gli standard urbanistici di cui al DM 2/4/1968 e le altre dotazioni che il Piano ritiene opportune per la qualificazione del territorio comunale, in particolare le dotazioni ambientali e la residenzialità sociale. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.
- 1.46 Piano di gestione e sviluppo aziendale (P.g.Az.)
Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, redatto da tecnico abilitato.
- 1.47 Sistemi lineari di campo
sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale
- 1.48 Coworking
Attività lavorativa svolta in condivisione con altri soggetti. E' incentivata dal PGT di Valbrembo qualora le attività svolte siano ammesse dall'ambito di appartenenza e riferite agli usi Ucb4, Ucc, Udb4, Udb6, Ugc, Ugd ed Uge, con prevalenza degli usi Ugc e qualora gli spazi per servizi comuni rappresentino almeno 1/3 della SLP complessiva e siano aperti anche all'uso esterno, ancorché regolato.
- 1.49 Cohousing
Abitazioni con servizi condivisi. Utilizzo residenziale che prevede forme di coabitazione, integrando gli alloggi privati con servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, oltre a esperienze di integrazione sociale e collaborazione funzionale. Il Comune di Valbrembo, al fine della incentivazioni contenute nel Piano delle Regole, riconosce come cohousing solo gli interventi che si caratterizzano per almeno una superficie edificata di spazi per utilizzo comune (al netto degli spazi tecnici e dei sistemi distributivi) pari ad almeno il 10%, si qualificano con un progetto di buon vicinato vincolante per i cohouser e coerente con gli indirizzi del Piano dei Servizi, e prevedono modalità di apertura, ancorché regolata, di tali servizi all'intorno urbano. Gli spazi deputati all'utilizzo comune che prevedono modalità di apertura al contesto urbano sono parificati a dotazioni territoriali.
- 1.50 Housing sociale
Abitazioni pubbliche o private destinate alla locazione a canone sociale o moderato e caratterizzate da un progetto di gestione sociale degli alloggi della durata di almeno 10 anni.
- 1.51 Upgrading
E' definita upgrading la generale riqualificazione di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, capace di conseguire allo stesso almeno la classe B, o superiore qualora già in essa, e portare lo stesso ad una riconoscibile qualità figurativa adeguata al paesaggio urbano contemporaneo, eventualmente anche con interventi di ampliamento dello stesso. Il raggiungimento della qualità figurativa è stabilito dalla Commissione per il Paesaggio. Per i fabbricati di tipologia R5 l'intervento di upgrading deve anche prevedere nel regolamento condominiale modalità di condivisione della gestione dell'immobile mediante la previsione di pratiche specifiche di buon vicinato ed un progetto di gestione delle utenze elettriche coerente con la possibile attivazione di una smart grid.
- 1.52 Smart grid
Reti elettriche che coniugano l'utilizzo di tecnologie tradizionali con soluzioni digitali innovative, rendendo la gestione della rete maggiormente flessibile grazie a uno scambio di informazioni più efficace.

1.53 Rigenerazione urbana
Insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali, il recupero o il potenziamento di quelle esistenti, il risanamento del costruito mediante l'incremento delle prestazioni ecologiche dell'ambiente urbano.

1.54 APEA
Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, sviluppate secondo gli obiettivi indicati dal Documento di Piano

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue:

2.2 Residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza. Comprende anche l'housing sociale ed il cohousing.

2.3 Edilizia residenziale pubblica: Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

2.4 Attività turistico ricettive:

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc); Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

2.5 Attività produttive:

A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.

A2) depositi al coperto o all'aperto.

A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.

C) Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

2.6 Attività commerciali (anche se sotto indicate, non sono previste medie e grandi superfici di vendita per il territorio di Valbrembo):

A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato)

B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita (media strutture di vendita)

C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita (grande struttura di vendita)

D) attività artigianali di servizio;

E) attività per il commercio all'ingrosso

F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

2.7 Attività terziarie:

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.

B)attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

2.8 Attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria. Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

2.9 Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):

a) istruzione;

b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;

c) verde pubblico per parco, gioco e sport;

d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS). Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

- 2.10 Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.
Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali. Sono altresì ammesse residenze del custode. Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.
- 2.11 Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05. Per attività di produzione delle aziende agricole si intendono, in relazione a quanto previsto dal D.lgs. 228/2001, oltre a quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05, anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricreative, didattiche e sportive a queste riferite.
- 2.12 Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..
- 2.13 Attività di servizio alle imprese:
attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività congressuali, associative, espositive; - attività artigianali di servizio.
- 2.14 Attività di servizio alle persone: attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente punto 2.6. A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- 2.15 attività artigianali di servizio; attività sportive e per il tempo libero. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

3. Tipi di intervento

- 3.1 Gli interventi ammessi fanno riferimento, visti l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457, il DPR 380/2001 e la L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, alle seguenti tipologie di intervento:
- 1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
 - 1.1) manutenzione ordinaria
 - 1.2) manutenzione straordinaria
 - 1.3) restauro
 - 1.4) risanamento conservativo
 - 1.5) ristrutturazione edilizia
 - 2) interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
 - 2.1) soprizzo
 - 2.2) ampliamento
 - 2.3) demolizione
 - 3) interventi di ricostruzione edilizia
 - 3.1) sostituzione
 - 4) interventi di nuova edificazione
 - 4.1) nuova edificazione
 - 5) interventi di ristrutturazione e trasformazione urbanistica
 - 5.1) ristrutturazione urbanistica
 - 5.2) trasformazione e nuovo impianto urbanistico
- 3.2 Eventuali successive normative di carattere nazionale e/o regionale che producano effetti innovativi o integrativi alle categorie di intervento di cui al presente articolo sono immediatamente cogenti ed applicabili senza che ciò comporti necessità di variante alle presenti norme.

4. Prescrizioni vincolanti

- 4.1 Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di Variante secondo le procedure delle leggi vigenti:
- la individuazione degli ambiti normativi
 - le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.
- 4.2 In parziale deroga a quanto sopra, sono comunque sempre ammesse e non costituiscono Variante le modificazioni proposte in osservanza ed applicazione del successivo Titolo III "Collaborazione dei cittadini".
- 4.3 Il Piano di Governo del Territorio con l'obiettivo del rinnovo del paesaggio urbano favorisce la promozione di proposte progettuali private capaci di perseguire obiettivi generali di sua riqualificazione. A tal fine prevede la possibilità di proporre all'esame della Commissione per il Paesaggio anche progetti non conformi alle sue disposizioni. L'eventuale valutazione positiva di tali proposte, unita alla verifica da parte della Giunta Comunale del rispetto degli obiettivi del mandato amministrativo di cui alla delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 3 giugno 2014, ed eventualmente seguenti, darà luogo all'avvio del procedimento specifico di variante al fine della conformazione del PGT e dell'attuazione della proposta.
- 4.4 In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, sia nelle aree disciplinate direttamente dal Piano delle Regole che negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, è prescritta l'esecuzione di indagini preliminari volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e la conseguente assunzione degli eventuali provvedimenti necessari ad assicurare l'adeguata salubrità del sito in correlazione alla tipologia dei nuovi interventi edilizi.

5. Attuazione degli interventi

- 5.1 Il Piano si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: dichiarazione di inizio attività, permesso di costruire, piani attuativi, studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni area normativa.
- 5.2 Ove non definite anche dal PdR, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati; in tal caso previa approvazione di adeguata variante al P.G.T. qualora interessino aree per le quali il piano non abbia previsto interventi insediativi.
- 5.3 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
- 5.4 Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente PdR.
- 5.5 Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L.1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

CESSIONE DI AREE PER DOTAZIONI E MONETIZZAZIONI

- 5.6 Le aree per dotazioni territoriali devono essere computate, nel rispetto delle quantità minime richieste dalla normativa vigente e delle indicazioni qualitative fornite dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita di aree per dotazioni territoriali è ammessa la procedura di monetizzazione in correlazione agli articoli seguenti..
- 5.7 Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria devono essere effettivamente cedute all'Amministrazione Comunale.
- 5.8 Nei casi in cui l'attuazione del PDR sia prevista attraverso intervento edilizio diretto o in tutti i casi in cui sia richiesto il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, potrà essere consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio purché si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
- le aree da cedere non risultino idonee alla funzione a causa di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare a giudizio della Commissione per il Paesaggio e previo parere favorevole alla monetizzazione da parte della Giunta Comunale che potrà anche imporla;
 - non sia fisicamente possibile reperire le aree previste;
 - le aree da cedere non risultino idonee alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso;
 - l'area da cedere risulti inferiore a 100 mq;

- 5.9 Nei territori agricolo-naturalistici, in presenza di edifici isolati, è consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio qualora l'area da cedersi non risulti superiore a mq. 300; in tal caso dovranno comunque realizzarsi parcheggi scoperti ad uso privato (in aggiunta alla quota di parcheggi privati prevista dall'Allegato Usi del Suolo e Dotazioni territoriali) per una quota corrispondente a quella oggetto di monetizzazione.
- 5.10 Nel caso in cui si proceda a monetizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo dovrà essere corrisposto il valore delle aree non cedute; nel caso in cui le opere siano poste a carico dell'attuatore dell'intervento, dovrà essere corrisposto anche il valore pari al costo della mancata sistemazione, comunque da considerare quale costo per urbanizzazione primaria a tutti gli effetti.
- 5.11 Per tutte le zone nelle quali l'intervento è soggetto a Strumento urbanistico attuativo è facoltà dell'A.C. consentire, per le sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro realizzazione e cessione in lotti diversi da quello in oggetto, nonché la loro monetizzazione.
- 5.12 In tutti i casi in cui sia possibile la monetizzazione (sia per mancata cessione, sia per mancata realizzazione) l'Amministrazione Comunale ha altresì facoltà di richiedere all'attuatore, in luogo della stessa, la realizzazione di opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento, fino alla concorrenza del corrispondente valore e nei limiti di tale concorrenza.
- 5.13 L'Amministrazione Comunale può altresì avocare a sé la realizzazione di determinate opere di urbanizzazione, utilizzando i corrispettivi monetizzati.
- 5.14 Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di soprizzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, ad eccezione degli interventi di upgrading, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L.122/89, L.R. 12/05) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di Slp.
- 5.15 È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art.1 comma 11 delle presenti norme.

ZONE DI RECUPERO

- 5.16 Il PdR individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 all'interno degli ambiti normativi senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI

- 5.17 Sono definiti interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti e subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 10 della LR 12/2005, tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura superiore a 1.400 mq o fabbricati superiori a 900 mq di SLP ovvero fabbricati superiori a 1.500 mq di SLP all'interno nucleo di antica formazione. La convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree per dotazioni territoriali secondo le misure previste dalle presenti norme e comunque secondo le giaciture eventualmente indicate nella tav. 2, fatta salva la possibilità di monetizzazione. In caso di completa monetizzazione delle stesse la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo da stipularsi precedentemente al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità individuate dalla Giunta Comunale.
- 5.18 Tutti gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 1.51. Ai sensi dell'art.10 della LR 12/2005 ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento, in relazione a quanto previsto dall'art. 1.53, secondo i seguenti coefficienti fra loro sommabili:
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - per semplice intervento di riqualificazione di ambito urbano obsoleto | riduzione del 20% |
| - per intervento realizzato in conseguenza a concorso di progettazione | riduzione del 20% |
| - per intervento di housing sociale | riduzione del 20% |
| - per intervento di housing sociale destinato a canone sociale per 10 anni | riduzione del 30% |
| - per intervento destinato a cohousing | riduzione del 10% |
| - per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A+ | riduzione del 10% |
- 5.19 Negli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti destinati ad housing sociale o cohousing non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti rispettivamente gli interventi di necessario adeguamento degli impianti ed i costi delle dotazioni territoriali dovute.
- 5.20 Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti realizzati in conseguenza a concorso di progettazione sviluppato in convenzione con l'amministrazione comunale o destinati ad utilizzi di housing sociale o cohousing fruiscono di diritti edificatori premiali secondo le modalità previste nell'allegato1. Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai principi perequativi di cui all'allegato 1.
- 5.21 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di ogni ambito. E' parimenti

possibile promuovere la riqualificazione di ambiti urbani obsoleti, come definiti all'art. 5.17, mediante lo sviluppo di permessi di costruire convenzionati.

ALTRE NORME INFERENTI IL PIANO DELLE REGOLE

- 5.22 Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti. Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.
- 5.23 Sono cogenti, salvo successive modifiche, le norme del P.T.C. del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, del P.T.C.P. della Provincia di Bergamo e del P.T.P.R. della Regione Lombardia.
- 5.24 Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».
- 5.25 L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 36.

DISCIPLINA DELLE CONVENZIONI

- 5.26 Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:
- cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
 - cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
 - cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.
- 5.27 Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.
- 5.28 Gli atti d'obbligo unilaterali sono atti di impegno unilaterale con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici o di uso pubblico o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.
- 5.29 Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.
- 5.30 Al fine della definizione dei diritti edificatori del territorio comunale, in conformità a quanto previsto dalla l.r. 4/2008, l'amministrazione si doterà del Registro dei diritti edificatori. L'adozione del Registro non è vincolante per l'attivazione delle procedure perequative di piano.

6. Piani attuativi comunali

- 6.1 Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della L.R. n.12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.
- 6.2 Ciascun piano attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, eventualmente individuata dalle tavole grafiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita delimitazione. Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti. Pertanto il P.A. dovrà contenere oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente. Ciò avverrà mediante la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.
- 6.3 I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della L.R. n.12/2005, e successive modificazioni.
- 6.4 L'approvazione dei P.A. comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. N.1150/42 e dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 ; nella stessa è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica

- previste all'interno dell'ambito di Piano. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto.
- 6.5 L'attuazione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano, in particolare al capitolo 6, e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto. In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta.
Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 6.6 Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
- 6.7 Si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito.
- 6.8 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 6.9 Per quanto attiene gli impianti elettrici, il proponente deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.1.70 n. 227. In particolare deve esibire alla Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della convenzione una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'aspetto della costruzione.

7. Classificazione tipologica del patrimonio edilizio esistente, e documentazione da allegare alle domande di intervento

- 7.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi, determinata dal competente settore edilizia privata del Comune in base alla effettiva qualità e caratterizzazione dell'edificio, dimostrata anche dalle documentazioni presentate dal proponente l'intervento.
- Gruppo 1) gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio
- Gruppo 2) Edifici pubblici o di uso pubblico di pregio architettonico, caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore e i caratteri distributivi interni:
- edifici di governo pubblico e per servizi.
 - edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;
- Gruppo 3) Edifici con valore storico-ambientale, ovvero edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale
- Gruppo 4) Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale;
- edifici dei nuclei storici extraurbani e/o ricompresi nelle cascine e nei nuclei rurali;
 - ville con giardino con valore storico e di immagine ambientale
- Gruppo 5) Edifici recenti: Edifici recenti, la cui edificazione risale a dopo la prima metà del 1900, privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.
- 7.2 La disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente appartenente al gruppo 5, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un'ulteriore qualificazione del tessuto urbano, si articola anche in riferimento alle differenti tipologie edilizie riconosciute nel territorio comunale. A tal fine il Piano delle Regole distingue le seguenti tipologie insediative, come rappresentate nella tav. 2:
- R1 fabbricati monoalloggio
 - R2 fabbricati monoalloggio reiterati
 - R3 fabbricati plurialloggio di tipologia monofamiliare
 - R4 fabbricati isolati plurialloggio di media o rilevante dimensione
 - R5 fabbricati isolati costituiti da blocchi edilizi di maggiore dimensione rispetto al tessuto circostante

- 7.3 Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti all'art. 3:
- a) esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato;
 - b) interno di corpi di fabbrica: comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;
 - c) aree di pertinenza;
- 7.3.1 I seguenti elementi e qualità delle parti contribuiscono alla definizione degli elementi caratterizzanti e della qualità complessiva dell'edificio:
- a) fronti sullo spazio pubblico e privato:
 - elementi decorativi (lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
 - dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
 - scansione delle aperture;
 - scaloni esterni;
 - logge;
 - porticati;
 - portici;
 - balconi;
 - comignoli;
 - rivestimenti in pietra (bugnato, angolari, lastre di materiale lapideo);
 - manto di copertura;
 - infissi e serramenti;
 - tinteggiatura esterna.
 - b) interni:
 - androni;
 - scaloni monumentali;
 - volte a botte, a crociera, a vela, soffitti a cassettoni
 - voltine;
 - archi;
 - pilastri di sostegno alle volte.
 - c) aree di pertinenza:
 - giardini, parchi;
 - cortili, chiostri;
 - acciottolato.
- 7.4 Le domande di intervento sugli edifici appartenenti ai gruppi di edifici 1, 2, 3, 4, devono essere corredate dalla documentazione che segue, differenziata in relazione ai diversi tipi di intervento. A tale documentazione deve essere allegata una relazione relativa alla descrizione dell'impianto e alle fasi di vita dell'edificio.
- 7.5 Per la manutenzione straordinaria sono richieste:
- a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - b) rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
 - c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo;
 - d) progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e) relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici del gruppo 1) e relazione di progetto.
- 7.6 Per il restauro e il risanamento conservativo sono richieste:
- a) documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo
 - d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e) relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2) e relazione di progetto.

- 7.7 Per la ristrutturazione edilizia sono richieste:
- documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
 - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo.
 - progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - relazione storica di rilievo limitatamente agli edifici dei gruppi 1 e 2 e relazione di progetto.
- 7.8 Gli interventi relativi a sole opere interne devono essere documentati con i seguenti elaborati:
- relazione illustrativa dello stato di fatto e di tutte le opere da eseguire con documentazione fotografica;
 - rilievo dello stato di fatto e progetto delle opere;
 - documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 7.9 All'interno del tessuto urbano il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione alla qualificazione delle prospicenze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della scena urbana. Esse sono definite come FRONTI URBANI DA VALORIZZARE. Le domande di intervento sui fabbricati, qualora riguardanti gli esterni in esse ricomprese, saranno corredate anche da documentazione atte a dimostrare la coerenza della proposta con il contesto. Per essi sono ammesse le possibilità di incremento previsti negli artt. 11 e 12.

8. Ambiti normativi: classificazione

- 8.1 Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.
- 8.2 Essi sono così denominati:
- Nuclei di antica formazione
 - Ambiti da consolidare
 - Ambiti da riqualificare
 - Ambiti per le attività economiche esistenti
 - Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi
 - Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa o programmazione integrata in corso
 - Ambito per attrezzature aeroportuali
 - Ambito per attrezzature ricreative e ricettive private di fruizione collettiva
 - Ambiti ad indirizzo agricolo
 - Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale
 - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua
 - Ambiti compresi nel Parco dei Colli di Bergamo
 - Ambiti di opportuna istituzione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).
 - Ambiti per le dotazioni territoriali

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE NON COMPORTINO MODIFICAZIONE ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO E DELLA DESTINAZIONE D'USO

9. Disciplina interventi di recupero dei fabbricati esistenti senza modifica alla sagoma ed alla destinazione d'uso

- 9.1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso sono considerati di esclusiva rilevanza edilizia. Essi sono sempre consentiti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti norme e devono essere attuati come sotto indicato, conformemente alle definizioni dell'art. 3.
- Edifici Gruppo 1: restauro
- Edifici Gruppo 2
- parti esterne: restauro
 - parti interne: risanamento conservativo
- Edifici Gruppo 3
- parti esterne: risanamento conservativo
 - parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia alla condizione che venga dimostrata, con idonea documentazione, l'assenza di qualità riferite alle parti oggetto di intervento.
- Edifici Gruppo 4
- parti esterne: risanamento conservativo
 - parti interne: ristrutturazione edilizia
- Edifici Gruppo 5
- parti esterne: ristrutturazione
 - parti interne: ristrutturazione
- 9.2 Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come risultano dalla documentazione di rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).
- 9.3 Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti storicamente consolidati.
- 9.4 L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti interessati dall'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. Negli ambiti di antica formazione è comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici salvo casi documentati di impossibilità di realizzare gli interventi nel rispetto dei parametri aeroilluminanti secondo le leggi sanitarie. Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
- 9.5 Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.
- 9.6 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.
- 9.7 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR come *Fronti urbani da valorizzare*
 - gli interventi posti su aree di confine tra perimetro urbanizzato ed ambiti agricolo-naturalistici
 - gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, o nuova costruzione negli ambiti agricolo-naturalistici

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

10. Nuclei di antica formazione

DEFINIZIONE.

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

MODIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 10.2 Ferme restando le prevalenti previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Normative riferite ai singoli edifici compresi nei nuclei di antica formazione ed allegate al presente PdR, sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 3.

Edifici Gruppo 1 - restauro

Edifici Gruppo 2

- parti esterne: restauro
- parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 3

- parti esterne: risanamento conservativo
- parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

Edifici del gruppo 4

- parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo
- parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 5 - sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto dei parametri di seguito esplicitati.

- 10.3 Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.
- 10.4 Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Nel caso le schede normative riferite ai singoli edifici compresi nei nuclei di antica formazione ed allegate al presente PdR prescrivano modalità di progettazione estese anche a unità vicine o comunque a più proprietà, è facoltà della Commissione per il paesaggio di ammettere anche interventi singoli non coordinati qualora sia riconoscibile che questi non pregiudichino dal punto di vista progettuale l'obiettivo del coordinamento stesso.
- 10.5 Negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
- 10.6 Per gli edifici del gruppo 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.
- 10.7 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.
- 10.8 Per gli edifici del gruppo 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico,

coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

- 10.9 Per gli edifici del Gruppo 5 in caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- volume edificabile: max uguale al preesistente
 - superficie coperta: max. uguale alla preesistente
 - filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell'isolato o della strada a meno di differente valutazione della commissione per il paesaggio
 - altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max =1,5 volte la larghezza strada)
 - spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12
 - distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza.
- Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.
- 10.10 La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive, a meno di differente valutazione della commissione per il paesaggio:
- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
 - pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
 - tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
 - serramenti e oscuramenti in legno.
 - posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
 - i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento
- 10.11 I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.
- 10.12 L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. Negli edifici del gruppo 1, l'uso ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni è consentito solo senza soprizzo né modifica delle falde. La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici.
- 10.13 Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
- 10.14 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.
- MODIFICAZIONI DELLE AREE*
- 10.15 Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei gruppi 1 e 2, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.
- 10.16 È consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.

- 10.17 Nelle aree di pertinenza dei gruppi di edifici 3, 4, 5 ivi comprese le aree a verde privato sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.
- 10.18 All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.
- 10.19 Nel caso di attività di cui all'art. 2.9 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.
- 10.20 Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.
- 10.21 E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO

- 10.22 La destinazione d'uso è residenziale, ricettiva, terziaria e per servizi.
- 10.23 Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.
- 10.24 Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, ricettive, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.. Le attività terziarie non commerciali e ricettive sono ammesse anche ai piani superiori al primo.
- 10.25 Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.
- 10.26 Per le attività non conformi ma già insediate alla data di adozione del PdR, , sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 10.27 Qualora non siano previste modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso valgono le modalità previste all'art.9.
- 10.28 Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:
- E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi negli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.
 - E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).
 - E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

- 10.29 Gli ambiti di antica formazione sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

11. Ambiti da consolidare

DEFINIZIONE

- 11.1 Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata, ma al cui interno il Piano ammette interventi finalizzati al miglioramento dello standard abitativo e dell'impianto urbano.

MODIFICAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 11.2 Edifici del gruppo 1, 2, 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate all'art.10 delle presenti norme.
- 11.3 Edifici gruppo 5 : sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto dei parametri sotto indicati.
- 11.4 Parametri urbanistici ed edilizi:
- Per interventi su edifici esistenti è confermato il volume vuoto per pieno preesistente, ampliabile in correlazione a quanto previsto nell'allegato 1 solo nel caso di interventi di upgrading di fabbricati di tipo R4 o R5, o nel caso di recupero del sottotetto nei fabbricati R3.

- Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare è consentito un incremento un tantum del 20%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona, condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato. Per essi, è altresì possibile il raggiungimento dell'indice di 0,55 mq x mq, anche mediante corpi separati, qualora le condizioni del lotto lo consentano, previa acquisizione dei diritti edificatori eccedenti l'incremento del 20%
- È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria ed avviene mediante l'impiego di diritti edificatori in relazione a quanto previsto nell'allegato 1.
- parametro di edificabilità per i lotti liberi: 0,45 mq. slp / 1 mq. s.f. con diritti edificatori pari a 0,3 mq slp/1 mq sf, utilizzabile solo per interventi in lotti non inferiori a mq 600 e con indice minimo 0,40 mq/mq
- n. piani: 3;
- rapporto di copertura: 40%;
- distanze da confini: m.5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - distanze tra nuovi fabbricati: m.10 o aderenza.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

- 11.5 E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 40%.
- 11.6 Per i lotti liberi, i privati possono avanzare proposte nel rispetto di un indice massimo fondiario di 0,5 mq. di slp per ogni mq. di superficie fondiaria per quelle aree ove sussistano condizioni viabilistiche ed infrastrutturali primarie, ovvero si possano realizzare contestualmente all'istanza di edificabilità dei lotti liberi medesimi.
- 11.7 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR come *Fronti urbani da valorizzare*
 - gli interventi posti su aree di confine tra ambiti da consolidare ed ambiti agricolo-naturalistici

MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO

- 11.8 La destinazione d'uso è residenziale. Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra. E' sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza, come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.

CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

- 11.9 Gli Ambiti da consolidare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

12. Ambiti da riqualificare

DEFINIZIONE

- 12.1 Insieme di aree edificate per le quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.
- 12.2 Gli Ambiti da riqualificare si articolano in:
- 1) Ambiti inclusi nel Parco dei Colli o nell'area golenale a valle del canale Legler;
 - 2) Altri ambiti ;

MODIFICAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 12.3 Edifici dei gruppi 1, 2, 3 e 4: le modificazioni sono disciplinate dall'art.10 delle presenti norme.
- 12.4 Edifici gruppo 5: sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ampliamento, nel rispetto dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.
- 12.5 In ogni caso per interventi su edifici esistenti è confermato il volume vuoto per pieno preesistente, ampliabile in correlazione alle modalità perequative di cui alla tabella allegata solo nel caso di interventi di rigenerazione urbana con le modalità di seguito definite., ed è consentito inoltre il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili

e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria ed avviene mediante l'impiego di diritti edificatori in relazione all'allegato 1.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

12.6 1) Ambiti inclusi nel Parco dei Colli o nell'area golenale a valle del Canale Legler

- Parametri urbanistici:
 - Indice fondiario: SLP esistente.
 - edificabilità per i lotti liberi, qualora ammessa dalla pianificazione de Parco dei Colli: 0,4 mq. slp / 1 mq. s.f. con diritti edificatori pari a 0,2mq slp/1 mq sf,
 - Possibilità di upgrading dei fabbricati di tipo R4 ed R5 con le modalità di cui all'allegato 1
 - Possibilità di recupero del sottotetto con rialzo, con le modalità perequative di cui all'allegato 1, solo per i fabbricati R3 nell'area golenale a valle del Canale Legler
- Parametri edilizi
 - n.piani: max.3;
 - rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
 - distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

12.7 2) Altri ambiti

- Parametri urbanistici:
 - Indice fondiario: SLP esistente,
 - edificabilità per i lotti liberi: 0,50 mq. slp / 1 mq. s.f. con diritti edificatori pari a 0,3 mq slp/1 mq sf, utilizzabile solo per interventi in lotti non inferiori a mq 600 e con indice minimo 0,45 mq/mq, ad eccezione delle aree contrassegnate con asterisco nelle quali non è ammessa edificazione, ma è comunque riconosciuto un diritto edificatorio cedibile pari a 0,3 mq slp / 1 mq s.f.
 - ovvero indice pari a 0,65 mq slp / 1 mq. s.f., con diritti edificatori pari al massimo valore tra SLP esistente e 0,45 mq slp/1 mq sf, in caso di riorganizzazione di ambiti urbani obsoleti, escluse le aree contrassegnate con asterisco
 - Possibilità di upgrading dei fabbricati di tipo R4 ed R5 con le modalità perequative di cui all'allegato 1
 - Possibilità di recupero del sottotetto con rialzo, con le modalità perequative di cui all'allegato 1, solo per i fabbricati di tipo R3Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare è consentito un incremento una tantum del 20%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona, condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato
- Parametri edilizi
 - n.piani: max.4;
 - rapporto di copertura: 40% ;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
 - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza.

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.

12.8

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP esclusivamente all'interno dell'involucro del fabbricato esistente. La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve

essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse. L'ampliamento è ammissibile, mediante l'acquisizione di diritti edificatori come da allegato 1, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo art. 13.7

DESTINAZIONI D'USO:

- 12.9 La destinazione d'uso prevalente è residenziale.
- 12.10 Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al 1° piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al 1° piano.
- 12.11 Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

MODALITÀ ATTUATIVE:

- 12.12 E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.
- 12.13 Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.
- 12.14 Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.
- 12.15 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR come *Fronti urbani da valorizzare*
 - gli interventi posti su aree di confine tra ambiti da riqualificare ed ambiti agricolo-naturalistici

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE

- 12.16 Gli Ambiti da riqualificare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

13. Ambiti per le attività economiche produttive esistenti

DEFINIZIONE

- 13.1 Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente: produttive/industriali, artigianali, commerciali, terziarie e i relativi servizi.

MODIFICAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 13.2 Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

- 13.3 La modificazione delle aree avviene con i seguenti parametri:

- **Indice fondiario:**
 - Nelle aree APEA, ad eccezione delle aree contrassegnate con asterisco,
 - Carico urbanistico ammissibile pari 1,2 mq di slp/ 1 mq. SF,
 - Diritti edificatori pari a 1,0 mq. slp/ 1 mq. SF
 - Rapporto di copertura massimo: 60%;
 - Nelle altre aree e nelle aree contrassegnate con asterisco,
 - Carico urbanistico ammissibile pari a 2 x Sc esistente,
 - Diritti edificatori pari a SLP esistente
 - Rapporto di copertura massimo: Sc esistente;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti ;

- Altezza degli edifici: 13 m; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
 - Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP).
 - Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:
 - per destinazioni produttive: 10% della S.I.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; è ammesso, subordinatamente alle eventuali prescrizioni del Parco dei Colli, l'ampliamento del preesistente parcheggio a sud di via Villino prospiciente la soc. Brembana e Rolle, da attuarsi, mediante permesso di costruire convenzionato, mantenendo la permeabilità dell'area e previo rifacimento con idonea sezione e funzionalità del collettore idraulico a nord della via medesima
 - per le altre destinazioni: 37,50% della S.I.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; comunque per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art. 36 in relazione alla superficie di vendita. Un ulteriore 37,50% della S.I.p. dovrà essere destinato a verde di uso pubblico.
- 13.4 Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, si deve garantire la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio nella misura minima pari a 0,30 mq. per ogni mq. di S.I.p. per le attività direzionali; per le attività commerciali si deve fare riferimento all'art. 36 quadro B.
- 13.5 E' consentita la monetizzazione totale o parziale nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, fatta salva l'obbligatorietà di cedere parcheggi pubblici per le attività commerciali così come richiesto dal regolamento regionale del commercio n. 3/2000 e successive modifiche e d integrazioni.
- 13.6 Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PdR è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento una tantum del 20% della superficie coperta. Tali incrementi non possono eccedere i 300 mq di slp, comunque nell'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.
- 13.7 Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazione degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti (ad esempio per gli odori molesti). Nei fabbricati inclusi nelle aree definite come APEA nella tav. 2 è richiesta anche la disponibilità mediante specifica convenzione alla condivisione di servizi nell'ambito dello sviluppo del progetto APEA ed alla definizione dell'impianto elettrico secondo modalità coerenti con l'attivazione di una smart grid, oltre all'incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento ai sistemi verdi lineari previsti in tav. 2 o comunque ad altri interventi analoghi di pari consistenza quantitativa e di pari valenza vegetazionale.
- 13.8 Il frazionamento dei lotti non è ammesso nelle tipologie insediative individuate come "*manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti ...*" e come "*aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti*", nelle restanti aree il frazionamento, anche qualora avvenga solo mediante formazione di subalterni, è ammesso subordinatamente a specifica convenzione avente l'obiettivo di garantire sia il rispetto delle dotazioni che il coordinamento dei modi d'uso effettivi al fine di evitare situazioni di congestione delle accessibilità, dell'uso degli spazi aperti, e del layout complessivo dei fabbricati che dovrà comunque risultare coordinato alla qualità dei manufatti ed al decoro delle aree. Non è considerata quale frazionamento la modifica di lotti contigui che non determini la formazione di lotti indipendenti. In caso di frazionamento del lotto deve essere previsto l'incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento ai sistemi verdi lineari previsti in tav. 2 o comunque ad altri interventi analoghi di pari consistenza quantitativa e di pari valenza vegetazionale.

MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO:

- 13.9 Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni: attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B) attività turistico ricettive (Art. 2, comma 3 limitatamente alle attività 3A) attività terziarie (Art. 2, comma 6 limitatamente alle attività 7A e 7B) attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13) attività commerciali (Art. 2, comma 5, punti A), attività espositive etc. (Art. 2, comma 7) centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9)

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI

- 13.10 Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 13.11 E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
- 13.12 Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di aree a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione.
- 13.13 Gli interventi nelle aree produttive esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PER LE ATTIVITÀ ESISTENTI

- 13.14 Gli Ambiti per le attività esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

14. Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi

DEFINIZIONE

- 14.1 Parti del territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di strutture ed edifici nelle quali si può procedere a radicali interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio ed urbanistico, con interventi finalizzati alla migliore definizione della configurazione urbana e alla realizzazione di nuove attrezzature urbane di fruizione collettiva.

MODIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 14.2 Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

- 14.3 L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,4 mq di SLP/mq di ST, fatta comunque salva, per le trasformazioni di edifici esistenti, la superficie lorda di pavimento esistente che potrà essere confermata in luogo dell'indice di cui sopra. Valgono in ogni caso le specifiche e puntuali previsioni contenute nelle specifiche schede del Documento di Piano che possono anche modificare in aumento l'indice di utilizzazione territoriale prevedendo l'acquisizione di diritti edificatori specifici.
- 14.4 La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi e attrezzature a livello comunale è esclusa dal computo della utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale.
- 14.5 Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
- 14.6 Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli artt. 5 e 6.

DESTINAZIONI D'USO

- 14.7 Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle individuate dalle specifiche schede del Documento di Piano.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 14.8 E' richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.
- 14.9 Nel caso che un ambito di trasformazione sia già regolato da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano deve regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.
- 14.10 Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da bonifica ambientale nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato al successivo art. 25.
- 14.11 L'attuazione degli ambiti di trasformazione principale individuati dal Documento di Piano è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano, in particolare ai capitoli 6 e 7, e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto.
In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta.
Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 14.12 Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da

assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.

Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.

- 14.13 Per l'attuazione di interventi mediante Unità Minime di Intervento, occorre la preventiva presentazione di uno schema di riferimento generale dell'intero ambito di trasformazione. Tale schema può essere presentato, oltreché dall'Amministrazione, da qualunque proprietario di aree incluse nell'ambito di trasformazione e deve essere approvato dal Consiglio Comunale per la sua rispondenza a quanto previsto dal Documento di Piano. Tale schema di riferimento deve essere riferito all'intero ambito e può, motivatamente, essere anche esteso ad ambiti esterni rilevanti per l'attuazione dell'ambito. Qualora riguardi anche parti di altri ambiti di trasformazione esso può determinare la successiva conseguente rideterminazione dei perimetri di riferimento dei piani attuativi relativi
- 14.14 Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore. In caso di attuazione parziale dell'ambito tramite Unità Minima di Intervento i diritti mancanti per il raggiungimento del carico insediativo minimo dell'UMI oggetto di intervento dovranno essere acquisiti all'esterno dell'intero ambito di trasformazione.
- 14.15 Si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito.
- 14.16 Le aree per dotazioni civiche, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a 0,25 mq di SLP x ogni mq di area. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente esposte, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.
- 14.17 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria.
- 14.18 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 14.19 Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

15. Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione o programmazione integrata in corso

- 15.1 Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata adottati o approvati alla data di approvazione del PdR sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi. Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti da consolidare (Art. 11).

16. Ambito per attrezzature aeroportuali

- 16.1 L'ambito già utilizzato come struttura aeroportuale denominata "Volo a Vela" ubicato lungo la Via Ghiaie è confermato nella sua importante funzione strategica territoriale.
- 16.2 E' individuata al suo interno una zona destinata all'adeguamento e potenziamento delle strutture ed attrezzature, che interessa una superficie territoriale di intervento massima pari a mq. 63.000.
- 16.3 Le modalità di intervento saranno concordate fra Amministrazione Comunale e Soggetto Attuatore, fermo restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di chiedere la preventiva approvazione di un piano attuativo convenzionato. E' sempre richiesta, comunque, la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico d'insieme.
- 16.4 L'intervento dovrà in ogni caso essere preventivamente verificato, a cura del Soggetto Attuatore, dall'Autorità preposta al controllo delle fasce individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI). A tal proposito, il progetto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio idraulico. Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori dei vincoli aeroportuali ENAV esistenti, in particolare ad una distanza maggiore di m 30 dall'interasse della corsia asfaltata di servizio attualmente già esistente e quindi ad una distanza ancora maggiore dalla pista di decollo/atterraggio velivoli.

- 16.5 Gli interventi ammessi concernono:
- formazione di piazzali di stoccaggio merci ed attrezzature;
 - realizzazione di nuovi hangar per rimessaggio veicoli e velivoli, nonché per interventi manutentivi;
 - realizzazione di palazzine uffici;
 - realizzazione di spazi ricettivi e per la ristorazione.
- 16.6 Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano, sono ammessi tutti gli interventi compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia, senza sostituzione dell'edificio e/o cambio d'uso.

17. Ambito per attrezzature ricreative e ricettive privato di fruizione pubblica

- 17.1 L'ambito già utilizzato come struttura ricreativa e turistico-ricettiva denominata "Parco Faunistico delle Cornelle" è confermato nella sua importante funzione strategica territoriale, rivolta ad un bacino d'utenza sovracomunale.
- 17.2 Al suo interno sono ammessi tutti gli interventi manutentivi, sostitutivi e innovativi necessari per la ottimale conduzione della attività.
- 17.3 Tutti gli edifici, impianti ed attrezzature destinati al ricovero degli animali, al deposito di macchinari ed attrezzi, a locali tecnologici e a quant'altro necessario alla funzione primaria di parco faunistico non costituiscono superficie lorda di pavimento e quindi non concorrono alla consistenza volumetrica dell'ambito.
- 17.4 Costituiscono invece superficie lorda di pavimento le costruzioni stabilmente infisse al suolo adibite ad attività correlate e complementari quali uffici, bar/ristoranti, negozi, ambulatori veterinari, esposizioni, spazi didattici, sale convegni, residenze dei gestori.
- 17.5 Dette attività sono sempre ammesse; per le medesime è previsto, rispetto allo stato di fatto riscontrabile alla data di approvazione del PGT, un incremento edificatorio massimo di 2.000 mq. di superficie lorda di pavimento.
- 17.6 Le norme del presente articolo costituiscono integrazione del piano attuativo deliberato in data 26.6.2000 con deliberazione di C.C. n. 38, sostituendo le eventuali diverse previsioni e disposizioni contenute nel medesimo e nei correlati atti convenzionali.
- 17.7 La realizzazione dei parcheggi pubblici aggiuntivi previsti dal PGT è subordinata a specifica stipula di convenzione con il Comune di Valbrembo avente ad oggetto la modalità di gestione e manutenzione, la regolamentazione degli accessi, il costo degli stessi ed il corrispondente canone da versare al Comune.

18. Ambiti ad indirizzo agricolo

- 18.1 Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura. La disciplina delle zone agricole è diretta a conseguire i seguenti obiettivi:
- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, con particolare riguardo alle porzioni di territorio dove l'attività agricola può svolgere funzioni di presidio e tutela, pur se sottoposta a limiti naturali che ne condizionano lo sviluppo e la redditività;
 - qualificare il paesaggio agrario e tutelare i suoi elementi di pregio, con particolare riguardo a percorsi rurali, rete di canali e rogge, filari alberati e siepi nonché elementi arborei ed arbustivi lineari non rientranti nella definizione di bosco, fabbricati storici, insediamenti rurali e loro corretto inserimento paesaggistico;
 - tutelare il reticolo idrico irriguo mediante sistemazioni idraulico agrarie e opere di bonifica agraria che non comportino modifiche rilevanti delle caratteristiche morfologiche e della qualità ambientale dei corsi d'acqua, in particolare evitando di eliminare le camere di espansione, le colmature, le alberate ed i fossi per la regimazione ed irrigazione;
 - incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale e delle attività agricole in genere, tutelando le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale e contrastando, per quanto possibile, l'abbandono dei terreni;
 - favorire il corretto recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo e a fini turistici / ricreativi culturali;
 - incentivare le produzioni biologiche ed in genere le tecniche di coltivazione e di allevamento a minore impatto ambientale e più compatibili con la valorizzazione del paesaggio agrario;
 - orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nel territorio del Comune di Valbrembo, anche promuovendo rapporti e sinergie tra attività agricole ed attività culturali e di fruizione del tempo libero;
 - individuare opportunità di integrazione del reddito delle aziende agricole anche attraverso la stipula di contratti per la custodia / manutenzione del territorio o per la sua valorizzazione ai fini paesaggistici, ambientali, fruitivi e turistico – culturali

In area agricola, per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, nonché per la sistemazione degli spazi aperti in generale, escludendo le piantagioni con finalità produttive, è richiesto l'impiego di specie vegetali autoctone e compatibili con le

caratteristiche ambientali e stagionali del territorio in esame. Eventuali deroghe possono essere concesse previa approvazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.) che ne fornisca adeguata motivazione.

- 18.2 In tali ambiti, e solo nelle aree individuate in tav 2 come presidi rurali sono consentite:
- a) abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
 - b) stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
 - c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
 - d) costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura.
- 18.3 Le costruzioni di cui al punto b) devono essere sempre alla distanza di almeno 200 metri dagli insediamenti residenziali e produttivi previsti dal PdR.
- 18.4 Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a mt. 500.
- 18.5 L'eventuale realizzazione di insediamenti da destinare ad attività di macellazione (destinazione rientrante fra quelle di cui alla lettera b) è sempre ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente Art. 18 e del successivo Art. 37. Detti interventi dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione da parte della Giunta Municipale di un progetto planivolumetrico convenzionato.
- 18.6 Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.
- 18.7 Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc..
- 18.8 In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici valido solo per le zone individuate come presidi rurali:
- per le opere di tipo a):
 - 1)
 - If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata.
 - If = 0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;
 - If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli.
 - 2) H = ml. 7,00.
 - 3) Dc = m. 10,00.
 - Le opere di tipo b), c), e d) non sono sottoposte a vincoli volumetrici. Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml.9, 00 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc); Tutte le opere sono comunque ammissibili solo entro un progetto unitario che preveda l'eventuale riqualificazione paesaggistica dei fabbricati preesistenti qualora ritenuta necessaria o opportuna dalla Commissione per il Paesaggio, ed in relazione al Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), di cui all'allegato 2, che ne fornisca adeguata motivazione.
- 18.9 In ordine agli obiettivi generali di cui all'art. 18.1, con le limitazioni di cui all'art. 18.2, i nuovi interventi relativi ad edifici ad uso residenziale, ad edifici per attività produttiva agricola e similari o ad altra destinazione non produttiva, così come gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, sono soggetti alle seguenti prescrizioni morfo-tipologiche:
- a) Gli edifici devono essere progettati in considerazione della salvaguardia dell'uso agricolo del suolo. Pertanto la loro struttura dovrà privilegiare i sistemi costruttivi in legno in quanto caratterizzati da un elevato grado di reversibilità della costruzione.
 - b) Sono ammesse le strutture in cemento armato solo per le strutture di fondazione non a platea
 - c) E' da privilegiare l'impiego di materiali orientati alla bioarchitettura
 - d) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es: a ventola, a scorrimento, ...), ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta;
 - e) Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, ceramiche e simili;
 - f) le logge e i porticati di uso privato devono preferenzialmente essere all'interno delle sagome volumetriche degli edifici;
 - g) non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette o montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione degli spazi intorno al complesso edilizio, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione;
 - h) dovrà essere effettuata la piantagione di essenze autoctone in congrua misura, eventualmente con uno specifico progetto del verde e degli spazi aperti redatto da tecnico abilitato, da valutarsi da parte degli uffici e della Commissione per il Paesaggio;

- i) è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre una opportuna mascheratura del manufatto in oggetto con cortine arboree atte a mitigarne l'impatto visivo o anche la completa realizzazione del manufatto in legno;
- j) gli interventi, dopo la sua approvazione, dovranno essere conformi al Regolamento del Verde.
- 18.10 Al fine della qualificazione del paesaggio, gli interventi sui fabbricati, e sugli spazi aperti pertinenti ad essi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche del paesaggio rurale, (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 1104), evitando le alterazioni morfologiche, la rimozione di elementi architettonici o vegetazionali di pregio e l'introduzione di elementi compositivi o materiali non adatti alle caratteristiche di semplicità tipiche dei luoghi. Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml. 20,00.
- 18.11 Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 18.12 Le tavole del PdR individuano due distinti ambiti all'interno dei quali sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture agricole, in eventuale deroga ai parametri sopra riportati:
- ambito A : Slp max mq. 600;
 - ambito B : Slp max mq. 2.000.
- Gli interventi di ampliamento sono ammissibili solo entro un progetto unitario che preveda l'eventuale riqualificazione paesaggistica dei fabbricati preesistenti qualora ritenuta necessaria o opportuna dalla Commissione per il Paesaggio ed in relazione al Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), di cui all'allegato 2, che ne fornisca adeguata motivazione.
- 18.13 I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 10% del volume esistente).
- 18.14 Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.
- 18.15 E' ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente a condizione che il titolo abilitativo per la realizzazione del fabbricato, qualora sia stato ottenuto in forza della qualifica di imprenditore agricolo, risalga ad almeno venti anni prima della richiesta di cambio d'uso.
- 18.16 Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.
- 18.17 La realizzazione di serre, dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio ed a garantire il risarcimento ambientale dovuto alla loro presenza. A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:
- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche
 - nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire evitando al minimo il tempo di accumulo e deposito in loco
 - la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti, salvo quelle rientranti nella normale pratica agricola
 - nelle serre non permanenti le pavimentazioni fisse sono ammesse nella misura massima del 5% della superficie della serra
 - in via prioritaria non dovranno essere espianati preesistenti alberi d'alto o medio fusto, rispetto ai quali le serre dovranno mantenere una distanza minima di m. 5; tale distanza è aumentata a m 15 rispetto a boschi. Nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale motivasse l'opportunità dell'espianto di alberi preesistenti, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di compensazione orientate comunque al miglioramento complessivo della dotazione vegetazionale.
 - in via prioritaria le serre non permanenti dovranno essere realizzate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio, la maglia dei poderi agricoli e dei campi, anche per quanto riguarda l'accorpamento delle superfici coperte. A tal fine la realizzazione di serre non permanenti è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto e di Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az., come da allegato 4) che evidenzino il disegno della loro distribuzione sulle superfici coltivate e gli interventi compensativi per il corretto inserimento paesaggistico, quali adeguate dotazioni arboree ed arbustive di margine.
 - la realizzazione di serre fisse deve avvenire in prossimità degli altri fabbricati aziendali
- 18.18 Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, provvederà il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi.

18.19 Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

PATRIMONIO EDILIZIO PREESISTENTE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA

18.20 Oltre alle destinazioni d'uso di cui al presente ambito sono ammessi anche i seguenti casi riguardanti il patrimonio edilizio esistente:

- edifici residenziali esistenti, identificati cartograficamente con la lettera R, originariamente sorti per abitazione di addetti all'agricoltura, o senza nessuna connessione con l'attività agricola in forza di strumenti urbanistici precedenti che lo consentivano, od in forza di attività di legittimazione normativa posteriore (condono), per i quali gli interventi ammessi riguardano la ristrutturazione fino alla demolizione/ricostruzione. Sono altresì ammesse le modifiche delle aree pertinenziali anche per usi non connessi all'agricoltura purché non contrastanti gli obiettivi di cui al presente articolo. Non è ammesso il recupero del sottotetto mediante rialzo
- edifici per usi produttivi non inerenti l'attività di lavorazione dei prodotti agricoli, identificati cartograficamente con la lettera P, per i quali, è consentito il mantenimento dell'uso esistente, oltre alle destinazioni di cui al presente ambito. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle normative sopravvenute. Questi fabbricati, in caso di loro completa demolizione e ripristino del suolo agricolo, determinano un diritto edificatorio pari al doppio della SLP previa verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività e, nel caso, ad avvenuto completamento della bonifica.
- La codifica dei fabbricati come R o P deve comunque essere verificata in sede di presentazione del titolo abilitativo in correlazione alla reale destinazione degli stessi.

SUBAMBITO PIANO DELLE CAPRE

18.21 L'area della Piana delle Capre è destinata ad ospitare attività di carattere agricolo ricreativo e naturalistico rivolte ad un bacino di utenza sovracomunale, con l'obiettivo di valorizzare le qualità agronomiche produttive del sito come occasione per la ridefinizione ed arricchimento del suo paesaggio rurale e del potenziamento della fruibilità da parte della cittadinanza. A tal fine si vuole raggiungere l'organizzazione di un sistema di agricoltura biologica capace di divenire luogo notevole della rete emergente dei luoghi peculiari dell'agricoltura periurbana.

18.22 Sono ammessi esclusivamente gli usi connessi alla produzione agricola strategica innovativa ed alla fruibilità pubblica.

18.23 L'attuazione avviene mediante specifico piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta l'area, che definisce le quantità e le caratteristiche urbanistiche ed architettonico-paesaggistiche di ciascuna opera ed anche il sistema delle garanzie per la certa correlazione delle stesse alla valorizzazione rurale dell'ambito. Per la redazione del piano attuativo, qualora di iniziativa pubblica, l'amministrazione potrà individuare specifiche aree private come aree destinate a standard pubblico e come tale interessabili dalla perequazione di cui all'allegato 1. La redazione del piano attuativo deve essere corredata da specifica Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

18.24 Nelle quantità eventualmente definite dal piano attuativo è ammessa solo la realizzazione di strutture lignee, in accordo all'art. 18.9, finalizzate all'esercizio della potenzialità molteplice del sistema agricolo (ricreativo, didattico, sportivo, ricettivo, ristoro, sociale). Per attività agricole si intendono, in relazione a quanto previsto dal D.lgs. 228/2001, oltre a quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05, anche le attività connesse alla valorizzazione del ruolo multifunzionale del sistema rurale come erogatore di servizi ambientali, sociali, formativi e ricreativi del bacino urbano di riferimento.

18.25 Su tutta l'area della Piana delle Capre dovrà essere garantito un rapporto di permeabilità pari ad almeno l'85%.

18.26 Le attività di cui al presente articolo devono connotarsi con modalità rivolte alla qualificazione vegetazionale del sito mediante trasformazioni dello stato dei luoghi compatibili con le qualità del paesaggio circostante e con le opportunità di miglioramento delle prestazioni ambientali del sito.

19. Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale

19.1 Gli ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono corona ambientale e paesaggistica agli impianti urbanizzati da assoggettare a particolare tutela.

19.2 In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuare gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici. In tali aree si perseguono altresì gli obiettivi di cui all'art. 18.1.

19.3 Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

- 19.4 Saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti: attrezzature finalizzate all'attività agricola, attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/colturale dei terreni, nonché opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, attrezzature private per la sosta di automezzi di pertinenza della ditta Ventomatic Spa. Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.
- 19.5 In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.
- 19.6 E' compatibile l'esercizio dell'attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.
- 19.7 Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati, se non per utilizzi finalizzati all'attività rurale. E' ammessa la prosecuzione delle attività legittimamente preesistenti anche se non finalizzate all'utilizzo rurale. Per le strutture ricettive preesistenti sono altresì ammessi interventi di ampliamento entro una misura massima di 400 mq di SLP, purché capaci di promuovere un'evoluzione tipologica e compositiva del fabbricato ritenuta di valore progettuale e coerente con la sua posizione da parte della Commissione per il paesaggio. Tali ampliamenti sono subordinati all'acquisizione di diritti edificatori in ragione di 1/3 della quota di ampliamento.
- 19.8 Non è consentita la realizzazione di serre o altri simili impianti fissi o stagionali per la produzione ortofloro- vivaistica.
- 19.9 Le serre o altri simili impianti fissi o stagionali per la produzione orto-floro-vivaistica di cui sia accertata e dimostrata la preesistenza alla data di adozione del PGT dovranno essere rimossi a cura e spese del conduttore entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del PGT medesimo. Qualora ciò non avvenisse, provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore.
- 19.10 Sono vietati trattamenti delle colture agrarie che implicano l'uso di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

20. Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua

- 20.1 Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di mt. 10 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale.
- 20.2 Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprasuolo che in sottosuolo che alterino l'assetto morfologico riducendo la sezione di deflusso. Sono comunque ammesse le sistemazioni del suolo di pubblica utilità
- 20.3 Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto .
- 20.4 Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR.
- 20.5 Valgono in ogni caso per detti ambiti le disposizioni di cui al precedente art. 19.

21. Ambiti compresi nel Parco dei Colli di Bergamo

- 21.1 Gli ambiti normativi individuati dal PdR all'interno della porzione territoriale compresa nel Parco Regionale dei Colli di Bergamo sono disciplinati, oltre che dalle presenti NdA, anche dal PTC del Parco medesimo e dai suoi Piani di Settore e relative varianti, i quali rivestono comunque carattere di prevalenza.
- 21.2 Le tavole di Piano individuano con apposito perimetro in tinta le aree insediative la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposite varianti al Piano Territoriale di Coordinamento e relativi Piani di Settore da parte del Parco dei Colli di Bergamo.
- 21.3 Le procedure preventive di cui sopra valgono in ogni caso per tutte quelle aree ed opere che risultassero non coerenti con le previsioni dei Piani di Settore del Parco dei Colli alla data di approvazione del P.G.T., anche se non appositamente individuate come tali dalle tavole di Piano.

22. Ambiti di opportuna istituzione di Plis

- 22.1 La cartografia di PdR individua con apposito perimetro le aree per le quali di ritiene opportuna l'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

- 22.2 In tali aree gli usi ammessi, le modalità di intervento e i parametri urbanistici sono quelli relativi agli ambiti normativi individuati dalla cartografia di PdR.

23. Ambiti per le dotazioni territoriali

DEFINIZIONE

- 23.1 Il P.d.R. individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti e le dotazioni territoriali ove questi si svolgono, secondo le tipologie indicate all'art.2, recependo le previsioni del Piano dei Servizi.
- 23.2 Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
- 23.3 Le aree per dotazioni territoriali di cui all'art. 2, compresi quelli per attrezzature religiose se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico. In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. n.12/2005.
- 23.4 Le aree di dotazioni private non convenzionate non costituiscono area di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.
- 23.5 Le aree per standards indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione territoriale minima. L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi .

MODIFICAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 23.6 Per gli interventi relativi agli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3 e 4 si applicano le disposizioni del nucleo di antica formazione. Nel caso di dotazioni pubbliche o di uso pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti.
- 23.7 Gli interventi relativi agli edifici del gruppo 5 sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.
- 23.8 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate dotazioni territoriali in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

MODIFICAZIONI DELLE AREE

- 23.9 Per i servizi definiti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, si considera un'edificabilità limite di 0,6 mq/mq. I servizi sia pubblici che privati non determinano carico urbanistico e non richiedono impiego di diritti edificatori.
- 23.10 I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio nel caso di servizi privati. L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
- 23.11 I diritti edificatori delle aree dell'ambito, qualora non impiegati, possono essere commercializzati per l'attuazione del piano. In tutte le aree destinate a dotazioni territoriali sono ammesse le attrezzature e le condutture per le pubbliche forniture con le relative attrezzature interrate per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.
- 23.12 In tutti gli Ambiti per dotazioni territoriali sono sempre ammessi parcheggi pubblici.
- 23.13 Nei nuclei di antica formazione la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.
- 23.14 Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.
- 23.15 Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal presente PdR, in attesa della realizzazione della dotazione territoriale, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.
- 23.16 In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a dotazione territoriale secondo le destinazioni di piano dei servizi.

- 23.17 In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m.0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 23.18 L'intervento sulle aree destinate a dotazione territoriale è riservato sia alla Pubblica Amministrazione e agli Enti istituzionalmente competenti che a promotori privati che ottemperino alle finalità ed alle prescrizioni del Piano dei Servizi in convenzione con l'amministrazione
- 23.19 La procedura di acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica consiste principalmente nell'acquisizione perequativa o altra procedura di legge. Accertata l'impossibilità delle prime consiste nell'esproprio.
- 23.20 La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.
- 23.21 E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 23.22 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.
- 23.23 Con riferimento alle attività private ammesse, la convenzione dovrà riguardare anche collaborazioni nel campo della ricerca o della didattica.
- 23.24 E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati senza necessità di impiego di diritti edificatori.
- 23.25 La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.
- 23.26 Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dagli artt. 9, 44, 45, 46 della L.R. n.12/2005.

24. Tracciati infrastrutturali

DEFINIZIONE

- 24.1 Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinate alla viabilità stradale derivanti anche da scelte programmatiche contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o da altre disposizioni di carattere sovracomunale.
- 24.2 Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

MODIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

- 24.3 Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

- 24.4 I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.
- 24.5 In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.
- 24.6 La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.
- 24.7 Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.
- 24.8 Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.

- 24.9 Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.
- 24.10 Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.
- 24.11 Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.
- 24.12 Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.
- 24.13 Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 24.14 L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.
- 24.15 La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.
- 24.16 Le nuove opere di attraversamento stradale e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

CAPO III - TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA

25. Norme di tutela ambientale

- 25.1 Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

MODIFICHE DELL'ASSETTO DEL SUOLO

- 25.2 In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.

MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA

- 25.3 Tutti gli interventi, così come disciplinati dalle presenti norme: ristrutturazione edilizia; ampliamento; sopralzo; gli interventi di sostituzione e di nuova edificazione ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti con aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, devono prevedere la piantumazione di alberature ad alto fusto tali da costituire bordo di demarcazione tra la configurazione urbana e l'area agricola. Il tipo di alberatura deve essere preferibilmente di tipo autoctono.

RECINZIONI

- 25.4 Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrata.

- 25.5 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

TUTELA DELLE ALBERATURE E DEL VERDE IN GENERE

- 25.6 Nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, negli Ambiti di antica formazione e negli Ambiti a ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente.

- 25.7 I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali. Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

- 25.8 In tutti gli Ambiti normativi all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata. La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustacee in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.

CORSI D'ACQUA

- 25.9 Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

RIDUZIONE DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE

- 25.10 I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque.

- 25.11 Le aree libere di pertinenza di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale e le aree libere di pertinenza ad edifici a destinazione residenziale interessate da manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili, devono essere permeabili per il 25% della loro estensione. Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.

BONIFICA AMBIENTALE

- 25.12 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti (DL 22/97 e DGR n. 17252/96).A tale fine

deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del P.d.R..

- 25.13 Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

TITOLO III - PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI

26. Obiettivi da perseguire

- 26.1 Nella attuazione del piano ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti. Qualora un cittadino si faccia parte attiva nell'attivazione degli obiettivi del piano precisati, per ogni Ambito normativo, dalla Premessa, può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e consentano di conseguire un apprezzabile beneficio per il Comune.
- 26.2 Le proposte possono discostarsi dalle previsioni del PdR entro i limiti fissati nei successivi articoli. In tal caso l'eventuale accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale non costituisce Variante al PdR.
- 26.3 I benefici consistono in:
- A) prioritari
- realizzabilità di opere pubbliche
 - miglioramento dello spazio pubblico
 - estensione e integrazione delle aree per servizi
 - realizzazione di parcheggi di uso pubblico
 - miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
 - realizzazione di servizi di uso pubblico.
- B) secondari
- miglioramento della ricettività
 - miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
 - recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale
 - recupero della qualità ambientale
 - agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.
- 26.4 In particolare le proposte devono perseguire, in ogni Ambito normativo, gli obiettivi precisati nelle premesse e denominati «obiettivi da perseguire».
- 26.5 Potranno essere avanzate proposte esclusivamente per gli obiettivi prioritari indicati sopra alla lett. A), mentre gli obiettivi secondari dovranno sempre integrarsi con almeno un obiettivo prioritario.
- 26.6 I limiti sono individuati per ogni Ambito normativo e sono precisati ai successivi articoli.
- 26.7 I benefici specifici da raggiungere nei diversi Ambiti normativi possono essere ulteriormente definiti con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale, in conformità a tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n.12/2005.

27. Nuclei di antica formazione

- 27.1 Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:
- 27.2 L'Amministrazione incentiva, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico architettonici della città e/o ne garantiscano la fruizione pubblica secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.
- 27.3 Le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti della città, mentre possono essere modificative delle previsioni e prescrizioni delle Schede normative riferite agli ambiti di antica formazione.
- 27.4 Nelle aree interne agli isolati, se liberate dai bassi fabbricati e fabbriche, possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali. Tali operazioni possono fruire delle potenzialità perequative previste in tabella allegata.
- 27.5 La SLP demolita all'interno degli isolati può essere trasferita negli Ambiti di trasformazione in quantità non superiore al 20% della capacità massima ammessa nell'ambito.
- MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO:*
- 27.6 Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 27.7 E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, studio unitario per interventi di utilizzo di SLP demolita in Ambiti di trasformazione.

28. Ambiti da consolidare e ambiti da riqualificare

- 28.1 Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito:

MODIFICAZIONI DEGLI EDIFICI ESISTENTI:

- 28.2 Per gli edifici del gruppo 4 è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di m.12 m. Tale ampliamento può essere effettuato solo in spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio e nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare i 40 mq di SLP e richiedono l'acquisizione di diritti edificatori.
- 28.3 E' consentito, per le tipologie R3, R4 ed R5, il rialzo, con un massimo di m. 1,50, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto, nel rispetto delle vigenti normative regionali di settore, a condizione che:
- sia dimostrato il miglioramento statico
 - siano conservate o migliorata la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.
 - Siano raggiunti, laddove possibili, gli obiettivi di cui al titolo V delle presenti norme per la parte oggetto di intervento.
 - Sia dimostrato un miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero fabbricato.
 - Siano acquisiti i diritti edificatori necessari come da allegato 1 (solo per le tipologie R3)
 - Avvenga in correlazione all'upgrading del fabbricato (solo nel caso di tipologie R4 ed R5 e senza acquisizione di diritti edificatori)

- 28.4 Negli Ambiti consolidati e da riqualificare a ville e case isolate al fine di riqualificare l'immagine verso lo spazio pubblico e/o di ricucire le cortine edilizie esistenti, sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari a due piani fuori terra esistenti alla data di adozione del presente Piano, interventi di sopralzo (art.3, punto 2.1) con il mantenimento delle distanze da confine e tra fabbricati preesistenti, anche se inferiori a quelle dell'Ambito normativo di appartenenza, fatte salve le distanze legali.

- 28.5 Sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari e a cortina del Gruppo 4 e 5, interventi di ampliamento in correlazione agli interventi di rigenerazione urbana.

MODIFICAZIONI DELLE AREE:

- 28.6 I cittadini possono proporre piani di recupero estesi a porzioni di area, con studio esteso all'intorno, anche modificando l'assetto urbano e con indicazione dei legami con le parti adiacenti. In questo caso anche gli edifici del gruppo 4 possono essere sostituiti a fronte di un disegno di riqualificazione degli spazi pubblici, a una pluralità di funzioni, a una valorizzazione degli edifici storici e nel rispetto dei parametri dell'area normativa.
- 28.7 La capacità insediativa della proposta deve tener conto della SLP esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici.
- 28.8 In presenza di altezze esistenti superiori a 2 piani f.t., possono essere avanzate proposte fino ad un massimo di 3 piani f.t. relative a parti dell'edificato in progetto, valutato in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO:

- 28.9 Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 28.10 E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di riqualificazione delle aree.

29. Ambiti per le attività economiche

- 29.1 Qualora le attività esistenti insediate negli Ambiti previsti dall'art.13 vengano rilocalizzate in altro ambito del territorio comunale, l'Amministrazione può prendere in considerazione proposte di uno o più piani attuativi di iniziativa privata per la riorganizzazione degli ambiti stessi con possibile previsione di destinazioni d'uso in variante, a norma della legislazione urbanistica vigente, anche ricorrendo allo strumento di cui all'art. 87 L.R. 12/2005 (P.I.I.). Qualora la proposta riguardi soltanto una parte dell'ambito, deve comunque essere prodotto uno studio unitario esteso all'intera superficie.
- 29.2 Nella valutazione delle proposte, l'Amministrazione comunale può fare riferimento, ai parametri urbanistico-edilizi degli Ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a piani attuativi (art. 14).

30. Perequazione negli ambiti destinati a servizi

- 30.1 Ogni area destinata a dotazioni territoriali dal Piano dei Servizi e dal P.d.R., esprime un'edificabilità pari ad un indice di 0,25 mq S.l.p. per ogni mq. di superficie vincolata, tale valore è incrementato a 0,35 nei nuclei d'antica formazione; la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito dai commi successivi. Tale edificabilità non è consumata dalla realizzazione di dotazioni territoriali sia pubbliche che private.
- 30.2 Qualora sull'area insistano edifici da demolire, essi saranno valutati come da tabella perequativa allegata.
- 30.3 La capacità edificatoria può essere realizzata:
- in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato da individuare di concerto con il Comune).
 - mediante trasferimento in Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.
- 30.4 La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:
- l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato;
 - quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
 - quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, stradali e cimiteriali;
 - quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.
- 30.5 La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altre dotazioni territoriali, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:
- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;
 - contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
 - maggior o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
 - soddisfimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.
- 30.6 La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire., potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.
- 30.7 Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.
- 30.8 L'intervento di edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 5.000, a piano attuativo convenzionato per le superfici maggiori.
- 30.9 La convenzione deve prevedere le aree da cedere ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.
- 30.10 L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione. L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.
- 30.11 Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.
- 30.12 La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
- 30.13 Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:
- numero massimo dei piani: n. 3
 - distanza dai confini: ml. 5
 - distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 se sul medesimo lotto
 - distanza fra nuovi fabbricati : ml. 10

- rapporto di copertura: 40%
- 30.14 Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.
- 30.15 Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.
- 30.16 La destinazione d'uso della S.l.p. generata è residenziale o per servizi alle persone.
- 30.17 I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.
- 30.18 Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B.

TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIFICHE

31. Facoltà di deroga

- 31.1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'articolo 40 della L.R. n.12/2005, da applicarsi secondo le procedure di legge.

32. Norme abrogate

- 32.1 Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e successive varianti nonché di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

33. Norme transitorie

- 33.1 Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
- 33.2 Le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.
- 33.3 Rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
- 33.4 Restano sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 87 e segg. della L.R. n.12/2005 in materia di disciplina dei programmi integrati di intervento.

34. Fasce di rispetto e vincoli

- 34.1 Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli. Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.
- 34.2 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.
- 34.3 Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.
- 34.4 La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.

35. Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi

- 35.1 Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.
- 35.2 Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di antica formazione, dell'Ambito con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale, degli Ambiti compresi nel PLIS del Brembo e nel Parco dei Colli di Bergamo. Negli Ambiti a servizi limitatamente ad una superficie massima di mq. 500, purché in fregio a sedi stradali.
- 35.3 Sono fatti salvi i disposti della D.G.R. n. VI/1309 del 29 settembre 1999, della D.G.R. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.

MODIFICAZIONE DELLE AREE

- 35.4 La modificazione delle aree avviene con i seguenti parametri:

- Superficie minima dell'area: mq 500

- Rapporto di copertura (RC)%: 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un R.C. del 30%.
 - Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF
 - Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.
- 35.5 Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a m. 3.
- 35.6 I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente negli Ambiti per attività economiche e nelle aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto e comunque nell'osservanza delle prescrizioni del DPR 12/1/71 e successive modifiche ed integrazioni.
- 35.7 Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

MODALITÀ ATTUATIVE

- 35.8 E' richiesta il permesso di costruire convenzionato nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.
- 35.9 E' richiesto il permesso di costruire negli altri casi.

36. Norme e criteri per gli insediamenti commerciali

- 36.1 Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:

A) SETTORE MERCEOLOGICO

- 36.2 Destinato, nella base dei codici di attività ISTAT, con riferimento all'attività prevalente. I settori sono definiti, in base all'attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione) a basso impatto e ad alto impatto.
- 36.3 Alimentare - Si definiscono attività alimentari le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia. Le attività alimentari sono attività ad alto impatto.
- Alimentari despecializzati
 - Alimentari tradizionali
- 36.4 Non alimentare a basso impatto - Si definiscono attività commerciali non alimentari a basso impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
- Auto, moto
 - Tessili
 - Mobili, illuminazione, articoli in legno e plastica, articoli diversi per uso domestico
 - Elettrodomestici, TV, dischi, nastri, strumenti musicali, macchine per cucine e maglieria
 - Ferramenta-colori
 - Attrezzature ufficio
 - Cine foto ottica
 - Orologeria, gioielli
 - Casalinghi
 - Oggetti d'arte, di culto e di decorazione
 - Animali vivi da affezione
 - Libreria
- 36.5 Non alimentare ad alto impatto - Si definiscono attività commerciali non alimentari ad alto impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:
- Medicali, profumeria
 - Abbigliamento
 - Calzature
 - Giornali, cartoleria
 - Giocattoli
 - Articoli sportivi, da regalo
 - Videogiochi
 - Videonoleggi

B) DIMENSIONE

- 36.6 Dimensione della struttura commerciale (mq. di superficie di vendita)
- piccola: tra 0 e 150 mq. di superficie di vendita
 - media : tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita (non prevista per il territorio di Valbrembo, salvo per l'eventuale ampliamento fino a 250 mq di piccole strutture commerciali preesistenti) - grande: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita (non prevista per il territorio di Valbrembo)

C) AMBITI NORMATIVI

- 36.7 Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nei diversi Ambiti normativi. La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi, che, in caso di differenti disposizioni, prevalgono sul quadro sinottico
- 36.8 Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq. di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq. di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.
- 36.9 Il quadro B individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

D) QUALITÀ EDILIZIA

- 36.10 Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.
- 36.11 Ambiti di antica formazione:
- Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.
 - Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).
 - Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.
- 36.12 Ambiti da consolidare, da riqualificare, per le attività esistenti, per le attività di nuovo impianto:
- Per gli insediamenti commerciali si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.
 - A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri: - altezza
 - materiali costruttivi
 - sistemazione delle aree scoperte
 - accessibilità
 - segnaletica e cartellonistica
 - mitigazione ambientale
 - In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di caric scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

E) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- 36.13 Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali, si forniscono le seguenti indicazioni, che hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia:
- 36.14 Esercizi di vicinato: comunicazione ex art.7 D.Lgs 114/98
- Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. 114, andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.
 - Per gli esercizi di vicinato esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, qualora sia dimostrata la necessità di opere finalizzate alla ottimizzazione funzionale dell'attività e solo nel caso di prosecuzione dell'attività esistente, sono ammessi ampliamenti della superficie di vendita fino ad un massimo di mq. 250,00 senza che ci configuri il passaggio da esercizio di vicinato a media struttura di vendita.
- 36.15 Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98

- Il PGT di Valbrembo non prevede l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, confermando le attività similari già esistenti. Tuttavia, qualora nelle fasi gestionali del Piano si prospettino iniziative insediative di tale portata, anche per effetto di atti di programmazione negoziata o programmi integrati di intervento, l'apertura di nuove attività qualificate come medie strutture di vendita comporta per l'operatore l'obbligo di allegare alla richiesta autorizzativa uno specifico studio finalizzato alla valutazione della compatibilità territoriale e ambientale, alla idoneità del sistema viario e dei trasporti, agli aspetti di concentrazione abitativa e di preesistenza di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito comunale e sovramunicipale circostante, agli impatti economici e sociali riferiti anche ai Comuni contermini. Lo studio dovrà contenere inoltre una specifica indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico e di attraversamento del contesto urbano.
- Si richiamano in ogni caso i contenuti dell'art. 100 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione comunale andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.
- Qualora invece sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98, andrà presentata istanza di permesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tal caso:
 - a) il rilascio del permesso di costruire dovrà avvenire nei termini previsti per l'emanazione dell'autorizzazione commerciale, ma non potranno essere previste forme di silenzio assenso per gli aspetti connessi alla procedura edilizia, bensì scatteranno i termini per il commissariamento di cui all'art.4, Legge 493/93, come modificato dall'art.2, comma 60, Legge 662/96;
 - b) l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire potranno essere contenuti in un unico atto, ma in tal caso il provvedimento conterrà l'indicazione degli oneri concessori da corrispondere al Comune e andrà assoggettato alle medesime misure di pubblicità previste per il permesso di costruire (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato);
 - c) l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di permesso di costruire, andrà sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il provvedimento edilizio: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto andrà sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interni all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.
- Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, la relativa autorizzazione potrà essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando comunque le specifiche procedure di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.
- In particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n.12/2005.
- L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica andrà successivamente inviato, unitamente al parere della commissione comunale, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento di cui all'art.1, comma 5 della Legge 431/85.

QUADRO A – QUADRO SINOTTICO DI AMMISSIBILITÀ PER LE NUOVE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Dimensione struttura	Alimentare	Non alimentare ad alto impatto	Non alimentare a basso impatto
Piccola: tra 0 e 150 mq.	nuc. di antica formaz. amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per attività esistenti amb. per att. nuovo imp.	nuc. di antica formaz. amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per attività esistenti amb. per att. nuovo imp.	nuc. di antica formaz. amb. da riqualificare amb. da consolidare amb. per att. esistenti amb. per att. nuovo imp.
Media: tra 151 e 1.500 mq.	amb. da riqualificare amb. per attività esistenti amb. per att. nuovo imp.	amb. da riqualificare amb. per attività esistenti amb. per att. nuovo imp.	amb. da riqualificare amb. per att. esistenti amb. per att. nuovo imp.

36.16 Nei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove attività commerciali negli edifici del gruppo 1 e 2 L'ammissibilità di strutture di media distribuzione ha valore di indirizzo, non essendo previste dal PGT per il territorio di Valbrembo.

QUADRO B – PARCHEGGI STANDARD PER TIPOLOGIE COMMERCIALI

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di Sup. di vend.
- Esercizi alimentari e non alimentari di piccole dimensioni (fino a 150 mq)	0,8 mq. – 1 mq. (1)
- Esercizi alimentari di medio/piccole dimensioni (151- 1.500 mq)	1,5 mq
- Esercizi non alimentari di medio/piccole dimensioni (151 – 1.500 mq)	1,0 mq
- Galleria di centro commerciale	1,0 mq (2)

1) Al di sotto dei 150 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di s.v., e tale indice si considera monetizzabile, così specificati: 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2/4/68 n. 1.444 e 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2/4/68 n. 1.444.

Per gli eventuali ampliamenti fino a mq. 250,00 degli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole il parametro in ogni zona urbanistica è pari 1 mq. di parcheggio/sv.

2) Con tale definizione si intende fare riferimento alle piccole strutture del commercio al dettaglio, alle strutture paracommerciali ed extra commerciali che completano l'offerta di un centro commerciale integrato (ristorazione, sportelli bancari, artigianato di servizio, piccoli negozi, ecc.)

37. Disciplina delle destinazioni d'uso

37.1 Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n.12/2005 sono quelle di cui al comma 8 del precedente Art. 1, come definite dal precedente Art. 2 e di seguito riportate.:

1 - Residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

2 - Edilizia residenziale pubblica - Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

3 - Attività turistico ricettive:

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

4 - Attività produttive:

A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.

A2) depositi al coperto o all'aperto.

A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.

C) Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5 - Attività commerciali:

A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita

B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita (non previste)

C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita (non previste)

D) attività artigianali di servizio;

E) attività per il commercio all'ingrosso

F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

7- Attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

8 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi): a) istruzione;

b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;

c) verde pubblico per parco, gioco e sport;

d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS)

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

9 - Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.

Sono altresì ammesse residenze del custode.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10 - Attività agricole:

attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.

11 - Verde privato:

area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..

12 - Attività di servizio alle imprese:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...); - attività congressuali, associative, espositive; - attività artigianali di servizio.

13 - Attività di servizio alle persone:

-attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

-uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);

-attività artigianali di servizio;

-attività sportive e per il tempo libero.

- Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).
- 37.2 Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.
- 37.3 Detto uso complementare è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).
- 37.4 Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:
- 37.5 A) Nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).
- 37.6 Ai fini del riconoscimento di detta compatibilità, le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici; le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi preferibilmente dal cortile interno.
- 37.7 La modifica d'uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di servizi integrativa, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.
- 37.8 Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali: le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe);
- 37.9 i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- 37.10 l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o aree di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
- 37.11 i depositi di materiali a cielo aperto.
- 37.12 B) Nelle aree destinate in via principale agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio secondo le indicazioni dello specifico ambito
- 37.13 C) Nelle aree destinate in via principale agli usi agricoli sono ammessi come usi complementari:
- la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonché dei salariati agricoli;
 - le attività dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicate nel Comune di Valbrembo, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale;
 - le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicati nel Comune di Valbrembo, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spazio aziendale di cui ai successivi commi. Non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Valbrembo;
 - le attività di agriturismo, purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, esclusivamente quando inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio.
- 37.14 Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge". Il P.d.R. definisce, per ogni area normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.
- 37.15 Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi, qualora non vietati.
- 37.16 Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale. Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative

- di Legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le aree normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 37.17 Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.
- 37.18 Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:
- per gli usi complementari: la quota di dotazioni territoriali è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge;
 - per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
 - nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi.
- 37.19 Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.
- 37.20 La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.
- 37.21 Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.
- La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
- Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
 - Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
 - Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.
- Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.
- 37.22 Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.
- 37.23 In particolare:
- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
 - costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
 - costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc..
- 37.24 Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:
- 37.25 La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di s.l.p. ogni 5 mq. di s.l.p. destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 300 mq. di s.l.p. per ogni unità adibita ad attività economica.
- 37.26 Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni:
- la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità produttiva di cui trattasi;
 - il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.
- 37.27 E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.

- 37.28 Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.
- 37.29 L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".
- 37.30 Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.
- 37.31 Relativamente a detti spacci, la quota di dotazioni territoriali è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.
- 37.32 L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la quota di dotazioni territoriali, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.
- 37.33 Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la quota di dotazioni territoriali.
- 37.34 Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. n.12/2005, fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della quota di dotazioni territoriali dovuta.
- 37.35 Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:
- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
 - che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma; che introduca l'uso in via principale o accessoria.
- 37.36 Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
- 37.37 E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.
- 37.38 Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
- 37.39 E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. e di P.d.R. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.
- 37.40 Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.
- 37.41 I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
- 37.42 I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.
- 37.43 Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

- 37.44 In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della quota di dotazioni territoriali eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. n.12/2005.
- 37.45 L'integrazione della dotazione può effettuarsi: con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso; con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.
- 37.46 Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni territoriali aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 37.47 La quota di dotazioni territoriali mancante può essere reperita: tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente; tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.
- 37.48 La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. n.12/2005.

38. Titoli abilitativi per l'attività edilizia

- 38.1 In base al Titolo II°, Capi I°, II° e III° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - nonché dagli artt. 27, 33 e 41 della L.R. n.12/2005, l'attività edilizia è così regolata:
- 38.2 Non sono soggetti a titolo abilitativo ma a semplice comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori le seguenti opere:
- interventi di manutenzione ordinaria;
 - interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura; - strutture temporanee di cantiere.
- 38.3 Le suddette opere devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della sicurezza del cantiere e della sicurezza degli impianti.
- 38.4 La realizzazione di detti interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n.42/2004.
- 38.5 Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività, qualora non espressamente escluso dalle presenti norme per specifici interventi nelle singole aree normative e con esclusione degli interventi edificatori nelle aree agricole ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n.12/2005, le seguenti opere:
- interventi di manutenzione straordinaria;
 - interventi di risanamento conservativo e restauro;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche previa demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici nonché mutamenti delle destinazioni d'uso;
 - interventi di nuova costruzione;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi o comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
 - varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/ permesso di costruire.
- 38.6 Sono realizzabili mediante Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n.12/2005, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatta salva la possibilità di avvalersi per i medesimi interventi della Denuncia di Inizio Attività in base a quanto disposto dall'art. 41 della predetta L.R. .
- 38.7 Tutti gli interventi devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

- 38.8 La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42/2004.
- 38.9 Per tutto quanto non citato nel presente articolo valgono le disposizioni del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, nonché le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005.

39. Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva

- 39.1 Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.
- 39.2 Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
- 39.3 In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.
- 39.4 Il Comune di Valbrembo, così come stabilito dalla legge regionale 11/01, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

AREA 1

- 39.5 Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

AREA 2

- 39.6 Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

AREE DI PARTICOLARE TUTELA

- 39.7 Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.
- 39.8 Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.
- 39.9 In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.
- 39.10 In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.
- 39.11 E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.
- 39.12 Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.
- 39.13 A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione: "E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali,

- oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze.” La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n.58, della Direzione generale Qualità dell’Ambiente.
- 39.14 Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d’antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l’inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:
- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
 - Del Piano di sistema “infrastrutture a rete” (volume 7 del PTPR);
 - Delle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).
- 39.15 L’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico – artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori. Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l’impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
- 39.16 L’installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:
- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna non superiore a 300 W;
 - entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna non superiore a 1000 W;
 - entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 1000 W.
- 39.17 Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.
- 39.18 Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l’installazione viene assoggettata.
- 39.19 In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all’esercizio dell’attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell’impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l’impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l’abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.
- 39.20 Ai sensi dell’Art.4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all’ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni. Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l’obiettivo di minimizzare l’esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi. Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l’installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all’interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell’Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.
- 39.21 Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d’Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l’installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori “a tenere conto, nell’elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell’eventuale presenza, nell’area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile”, per l’installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.
- 39.22 Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all’interno dei nuclei di antica formazione, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l’installazione di pali/tralicci mentre è consentita l’installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.
- 39.23 Nel caso in cui l’installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l’installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.
- 39.24 In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01

su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

39.25 Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L. R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.
2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune pu chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.
3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune pu chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.
4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

39.26 Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ci comporti necessità di variante al Piano delle Regole.

40. Verde privato di valore ambientale

- 40.1 Sono individuate come aree a verde privato di valore ambientale le aree inedificate di particolare pregio, sistemate in superficie a parco o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.
- 40.2 In tali aree è sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi privati pertinenziali, purché tramite un approfondito studio giardinistico e agronomico sia garantita la risistemazione del soprasuolo a prato, giardino o parco privato secondo le caratteristiche preesistenti, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.
- 40.3 Sono altresì ammessi in soprasuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte, a condizione che sia dimostrata la compatibilità con le preesistenze arboree, delle quali deve essere garantita l'intangibilità.

TITOLO V SOSTENIBILITÀ, RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

41. Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia

- 41.1 Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno ottemperare i successivi "criteri di sostenibilità".
- 41.2 Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 sono esonerati:
- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
 - i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a mq. 50, se a destinazione non residenziale.
 - i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; - gli impianti installati ai fini del processo produttivo.
- 41.3 Per tutto quanto di seguito non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

42. Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile

- 42.1 Avranno accesso agli incentivi previsti dal successivo art. 60 gli interventi che a realizzazione avvenuta potranno dimostrare di avere ottenuto un organismo edilizio avente livelli di elevata sostenibilità, intendendo con ciò l'ottemperamento, oltre alle disposizioni di cui ai Capi II, III e IV, di almeno i seguenti ulteriori requisiti prestazionali, fra quelli riportati nei successivi "criteri di sostenibilità facoltativi" (Capo V): - Disgiuntori e cavi schermati (art. 55) - Pompe di calore (art. 56) - Acque grigie (art. 58) - Vegetazione (art. 59)

CAPO II ENERGIA

43. Orientamento e disposizione

- 43.1 In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, o di opportunità morfologica riconosciuta dalla commissione per il paesaggio, l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 30°. Gli edifici presenti all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle altre costruzioni anche preesistenti.
- 43.2 In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale di aperture rivolte a sud ($\pm 30^\circ$) senza ostacoli e ostruzioni deve essere superiore al 60% del totale.
- 43.3 La facciata dell'edificio rivolta a Sud dovrà avere una inclinazione compresa tra 67° e 90° rispetto al piano di campagna. Le facciate rivolte a Sud e a Ovest prive di inclinazione, dovranno essere schermate da strutture, anche adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e consentire l'apporto radiazione solare invernale tale da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere posizionati con l'affaccio nord.

44. Sistemi solari passivi

- 44.1 Al fine di ottimizzare l'apporto solare al riscaldamento invernale dell'edificio, il rapporto tra le superfici vetrate esposte a sud (+/- 30%) intese come sistema passivo a guadagno diretto e la superficie di pavimento degli ambienti corrispondenti deve essere maggiore di 1/8.
- 44.2 In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono garantire il raffrescamento estivo degli ambienti attraverso la corretta localizzazione del fabbricato rispetto ai venti dominanti, il dimensionamento e disposizione delle aperture, dei condotti e dei sistemi di ventilazione.
- 44.3 La percentuale di locali con adeguate aperture o condotti di ventilazione in grado di garantire la corretta ventilazione naturale deve essere maggiore del 40% del totale.
- 44.4 Gli edifici devono prevedere per favorire la climatizzazione estiva l'utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali di controllo della radiazione solare.
- 44.5 A tal fine il 70% delle superfici vetrate dell'edificio con orientamento S, E e W, rispetto alla totalità delle superfici vetrate dell'immobile, devono essere dotate di schermature solari.

45. Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili

- 45.1 Al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera, vanno attuati interventi che favoriscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia e di tecnologie innovative:
- allacciamento a sistemi di teleriscaldamento (qualora esistenti) oppure
 - centralizzazione dei sistemi di produzione energetica, con sistemi ad alta prestazione, regolazione e contabilizzazione separata dei consumi. La norma vale anche per i casi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o di sostituzione del generatore di calore;
 - utilizzo di fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo: biomasse, oli vegetali, solare termico, solare fotovoltaico – obbligatoria predisposizione per almeno 3 kw/unità abitativa). In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono prevedere che la produzione energetica da fonte rinnovabile soddisfi comunque almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

46. Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi

- 46.1 Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
- strutture verticali opache esterne: 0,35 W/m²K
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m²K
 - basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m²K
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/m²K
 - pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m²K

- 46.2 Nel calcolo della trasmittanza sono da inserire gli eventuali ponti termici prodotti da oggetti.
- 46.3 Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.
- 46.4 I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.
- 46.5 È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95), così come le deroghe di cui agli artt. 1.29 ed 1.30.
- 46.6 In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K).
- 46.7 Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

47. Prestazioni dei serramenti

- 47.1 Nelle costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m²K.
- 47.2 Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

48. Contenimento delle dispersioni

- 48.1 Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

49. Bilancio energetico

- 49.1 Condizione necessaria per ottenere il provvedimento abilitativo all'opera edilizia è la consegna del bilancio energetico del consumo invernale dell'edificio calcolato secondo la norma UNI EN 832 /2001 e che deve risultare minore di 70 KW/ora/mq/anno.

50. Impianti illuminanti

- 50.1 Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (contenimento inquinamento luminoso).
- 50.2 E' consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
- 50.3 Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti potranno essere alimentati con pannelli fotovoltaici.

CAPO III ACQUA

51. Contabilizzazione consumi

- 51.1 Gli interventi devono prevedere un sistema di contabilizzazione visibile e separata per ogni unità funzionale del consumo di acqua potabile.
- 51.2 In tutti gli alloggi e nei servizi di edifici non residenziali, devono essere posizionati sui rubinetti e sulle docce, tranne che per le vasche, flussometri per garantire un flusso massimo di acqua pari a 12 l/minuto e posizionate cassette per l'acqua di scarico dei servizi igienici con doppio tasto pari a 5/7 litri minuto e 7/12 litri minuto (valido anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario).

52. Raccolta acque meteoriche

- 52.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate o la predisposizione di tetti verdi con sottofondo in grado di trattenere l'acqua piovana.
- 52.2 E' possibile non ottemperare a tali obblighi in presenza di dimostrate particolari esigenze o difficoltà realizzative, o per la scelta di sistemi alternativi (ad es. prelievi da falda non utilizzata a scopo potabile). Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.
- 52.3 La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura o a pozzo perdente, secondo le prescrizioni dell'Ente gestore della fognatura, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non pu essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

53. Permeabilità suolo

- 53.1 Al fine di permettere un corretto ciclo dell'acqua tutte le superfici libere di pertinenza dell'edificio dovranno essere per almeno il 30% del loro totale completamente permeabili e nel caso di loro impermeabilizzazione dovranno essere dotati di sistema di raccolta delle acque per loro riuso.

CAPO IV MATERIALI, SALUTE E COMFORT

54. Certificati ambientali

- 54.1 In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 15%.
- 54.2 Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

55. Radon

- 55.1 Ogni intervento edilizio deve garantire soluzioni di eliminazione del radon in funzione dei livelli di rischio individuati da misurazioni Arpa.
- 55.2 A tal fine si deve prevedere una corretta aerazione di tutti i lati dei locali interrati e di quelli seminterrati con uno smaltimento dell'aria che deve avvenire almeno 1 metro oltre il livello del terreno.

56. Livello acustico

- 56.1 Ogni intervento deve garantire un adeguato comfort acustico, garantendo una soglia di livello acustico interno di 35 dB.
- 56.2 Tale prestazione è da raggiungere attraverso un livello di rumore di calpestio normalizzato rispetto al tempo di riverberazione non superiore a 63 dB e un potere fonoisolante apparente di partizioni interne orizzontali e verticali (tra unità immobiliari distinte) non inferiore a 50 dB.

57. Tasso di umidità

- 57.1 Gli interventi devono garantire, all'interno di ogni alloggio o spazio destinato alla fruizione per attività lavorative o di accesso pubblico e collettivo, un tasso di umidità relativa interna nella fascia del comfort garantendo, da simulazione o da misurazione, una percentuale sempre compresa entro il 60%.

58. Informazione

- 58.1 Gli interventi devono essere corredati di:
- un manuale di uso dell'immobile con specificate le caratteristiche di sostenibilità del manufatto.
 - un piano di gestione dell'immobile con specificate le modalità per la durabilità degli elementi di sostenibilità.
- 58.2 Tali documenti dovranno essere forniti dal costruttore/venditore ad ogni acquirente/inquilino.

CAPO V CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI (SOGGETTI A SISTEMI INCENTIVANTI)

59. Tetti verdi

- 59.1 Si definisce tetto verde il sistema di copertura, piano o inclinato, che prevede il raggiungimento degli scopi cui è preposto attraverso la creazione di una struttura multistrato alla cui sommità vi è uno strato di terreno con tappeto vegetale. I tetti verdi hanno un impatto positivo sull'ambiente poiché essi generalmente assolvono alle seguenti funzioni:
- isolamento igrotermico;
 - isolamento acustico;
 - buona capacità di inerzia termica;
 - miglioramento del microclima esterno (della qualità dell'aria, produzione di ossigeno, rilascio in atmosfera di gran parte del vapore acqueo accumulato, raffrescamento dell'aria nel periodo estivo, etc.); - assorbimento delle precipitazioni, con conseguente sgravio della rete pubblica di captazione delle acque;
 - assorbimento della polvere e di alcune sostanze inquinanti;
 - elemento estetico, soprattutto in aree destinate alla produzione.
- 59.2 Ogni struttura di copertura con tetto verde deve rispettare i seguenti requisiti:
- a) la pendenza del tetto a falde inclinate non deve superare i 25°; quella del tetto piano non può essere inferiore di 3°;
 - b) lo strato di terriccio deve avere uno spessore tale da permettere la crescita di tappeto vegetale (erba, muschio, etc.), eventualmente con piccoli arbusti, piante, alberelli, adatti alla tipologia di coltura e resistenti ai periodi di clima rigido (inverno) e arido (estate);
 - c) il terreno deve possibilmente avere un basso peso specifico;
 - d) vi deve essere uno strato filtrante (geotessile in polipropilene, tessuto non tessuto, etc.) tra lo strato di terriccio e quello drenante, che impedisca l'infangamento dello strato drenante;
 - e) vi deve essere uno strato di drenaggio (pomice, ghiaia, argilla espansa, etc.) che consenta la rapida evacuazione dell'acqua in esubero, la ventilazione dello strato verde, e impedisca un'eccessiva irrigazione dello strato vegetale;
 - f) vi deve essere uno strato protettivo antiradice (PVC o EPDM, per esempio), che protegga l'impermeabilizzazione da aggressioni meccaniche e chimiche da parte delle radici; g) l'impermeabilizzazione non deve essere pregiudicata dagli strati soprastanti.
- 59.3 La realizzazione dei tetti è raccomandata in caso di nuova costruzione e nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione.

60. Disgiuntori e cavi schermati

- 60.1 Al fine di ridurre gli effetti dei campi elettrici sulla salute delle persone, negli edifici di nuova edificazione e in quelli sottoposti a opere volte al completo rifacimento dell'impianto e della rete elettrica è raccomandata l'installazione di disgiuntori di rete in grado di abbassare significativamente il livello di tensione nell'impianto sotto il valore di 12 volt o di cavi schermati con equivalente effetto di riduzione del campo elettrico.
- 60.2 Detti dispositivi devono essere installati in modo da interrompere il normale flusso di corrente in assenza di assorbimento o ridurre la dispersione in ambiente delle radiazioni almeno nel reparto composto dai locali destinati al riposo delle persone.

61. Pompe di calore

- 61.1 Le pompe di calore sono macchine in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa a un altro a temperatura più alta.
- 61.2 In caso di installazione di impianto di raffrescamento, negli edifici di nuova edificazione (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione), in quelli sottoposti a opere di rinnovamento complessivo degli impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di pompe di calore con preferenza per quelle aria/acqua o aria/aria con C.O.P. pari o superiore a 3.
- 61.3 In tutti i casi sono raccomandati gli impianti privi dei dispositivi esterni o, eventualmente, essi devono essere posti in luoghi occultati e non visibili dagli spazi pubblici.

62. Geotermia

- 62.1 Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a opere di rifacimento degli impianti, si raccomanda l'installazione di pompe geotermiche (sonde geotermiche, serpentine nel terreno, sistemi a pozzi di captazione, etc.) al fine dell'integrazione dell'impianto principale di riscaldamento/raffrescamento.

63. Acque grigie

- 63.1 L'impianto di recupero delle acque grigie consiste in quel insieme di dispositivi che, con apposita rete duale, consenta usi compatibili delle acque grigie raccolte, ossia delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici e di tutte le fonti di acque analoghe.
- 63.2 Ogni impianto di recupero delle acque grigie deve essere progettato da tecnico abilitato (e, dunque, riportare le stime dei consumi, i calcoli per il dimensionamento, i sistemi adottati, etc.), preventivamente vagliato dall'ASL competente e possedere i seguenti requisiti tecnici:
- a) il sistema deve assicurare un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie;
 - b) la rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali al fine evitare usi impropri (colore, forma, posizione, segnaletica, etc.);
 - c) tra gli usi compatibili esterni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'annaffiatura o l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto, etc.;
 - d) tra gli usi compatibili interni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, gli usi tecnologici (per esempio, sistemi di raffrescamento);
 - e) le acque grigie convogliate verso le cassette dei servizi igienici devono essere opportunamente filtrate e depurate, affinché non presentino sostanze e componenti atte a danneggiare gli impianti e i dispositivi idrici esistenti, a innescare esalazioni maleodoranti e a produrre elementi patogeni o biologici all'interno delle abitazioni;
 - f) all'eventuale carenza di acqua grigia per gli usi compatibili si dovrà provvedere mediante integrazione con acqua della rete comunale;
 - g) l'impianto non deve consentire la possibilità di contaminazione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto con quella proveniente dal recupero delle acque grigie;
 - h) la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie deve essere separata a norma di legge;
 - i) l'impianto deve avere un sistema di filtrazione meccanica con pozzetto ispezionabile, un serbatoio di accumulo e di decantazione (che deve essere ispezionabile), vi deve essere la presenza di condotta di sfogo per il troppo pieno e di pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante.
- 63.3 Il volume della vasca d'accumulo delle acque grigie deve essere calcolato in funzione del numero di utenze che fruiscono dell'acqua e/o in base al consumo ipotizzato. Il calcolo relativo alle dimensioni della vasca d'accumulo deve essere eseguito da un progettista abilitato e riportato in apposita relazione, tenuto conto della produzione media procapite di acqua grigia e di quella utilizzabile per gli usi secondari più comuni (sciaquoni WC, irrigazione aree verdi, etc.).
- 63.4 La realizzazione di un impianto di recupero delle acque grigie è raccomandata in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione.
- 63.5 A lavori ultimati un tecnico abilitato deve verificare l'idoneità e la conformità dell'impianto al progetto, che dovrà essere corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della normativa vigente in materia.

64. Vegetazione

- 64.1 Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e, inoltre, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
- 64.2 Per quanto riguarda gli edifici, è raccomandato disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle superfici vetrate e/o trasparenti e delle pareti esterne opache esposte a sud e sud ovest; le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:
- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30;
 - per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00;
 - per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30.
- 64.3 Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

CAPO VI SISTEMI INCENTIVANTI (CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI)

65. Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali

- 65.1 All'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo, il soggetto richiedente dovrà indicare in modo esclusivo la scelta del sistema incentivante tra quelli sotto elencati.
- 1 - Per ottenere gli incentivi monetari il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di uno sconto sugli oneri di urbanizzazione o uno sconto sul contributo relativo al costo di costruzione. Si potrà ottenere o uno sconto sugli oneri di urbanizzazione pari al 30% o una riduzione del costo di costruzione pari al 30%.
- 2 - Per ottenere gli incentivi volumetrici il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di una esenzione al calcolo della slp di tutti i volumi tecnici afferenti al miglioramento delle prestazioni ambientali dall'edificio (in aggiunta alla già data volumetria in eccesso derivante dall'extra muro come indicato dalla LR 21/95) o di un aumento della slp complessiva dell'intervento pari al 5% di quella totale, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali.
- 3 - Per ottenere incentivi di tipo promozionale il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di un sistema di valorizzazione e pubblicizzazione dell'immobile da parte dell'ente pubblico tramite il rilascio di apposita targa e la visibilizzazione sui sistemi di comunicazione pubblici.
- 65.2 L'Amministrazione Comunale potrà successivamente meglio definire ed integrare con un apposito regolamento le disposizioni del presente articolo, senza che ci costituisca variante alle presenti NdA.

TITOLO VI DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE**66. Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale**

- 66.1 Si richiamano le disposizioni del Titolo III delle Norme di Attuazione del vigente P.T.P.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
- 66.2 Analogamente si richiamano le disposizioni del Piano Paesaggistico contenute nel Piano Territoriale Regionale.

67. Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo

- 67.1 Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R. n.12/2005 avviate dalla Giunta Provinciale.

68. Norme di attuazione del Parco regionale dei Colli di Bergamo

- 68.1 Si richiamano le disposizioni di tutela del Parco Regionale dei Colli di Bergamo e le disposizioni disciplinari dei relativi Piani di Settore e relative Varianti, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
- 68.2 Si richiamano inoltre le disposizioni di cui al precedente Art. 21.

TITOLO VII VINCOLI E LIMITAZIONI

69. Componente geologica, idrogeologica e sismica

- 69.1 La componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della L.R. n.12/2005 (componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio).
- 69.2 Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale" e alla "Carta dei vincoli", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.d.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.
- 69.3 Si tratta della normativa di uso del suolo risultata dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.
- 69.4 La normativa si compone di due parti: la prima proposta in relazione alle condizioni di dissesto e vulnerabilità presenti sul territorio con la sovrapposizione delle situazioni di pericolosità sismica locale e le relative prescrizioni per studi di approfondimento; la seconda dipendente dalla vincolistica sovraordinata.

70. Carta dei vincoli

- 70.1 La Carta dei vincoli definisce assieme alla Carta di Sintesi, la fase di sintesi/ valutazione in quanto individua le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore di contenuto prettamente geologico, idrogeologico, geomorfologico ed idraulico dalle quali derivano.
- 70.2 Si distinguono:
- A - Vincoli derivanti dalla Pianificazione di Bacino ai sensi della L. n. 183/1989 Relativamente al territorio di Valbrembo i vincoli di Pianificazione riguardano il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – (Elaborato N. 8 – Tavole di delimitazione delle fasce fluviali). Sono riportate le delimitazioni delle Fasce A, B e C del fiume Brembo, nell'ambito delle quali gli interventi il grado di vincolo e gli interventi di modifica dell'uso del suolo sono disciplinati dal TITOLO 2 – Parte Prima delle Norme di attuazione del PAI.
- B - Vincolo di Polizia Idraulica, ai sensi della DGR 25 Gennaio 2002, n. 7/7868 e successive modificazioni. Tale vincolo si riferisce alla determinazione del Reticolo idrico Principale e Minore approvato dalla Regione Lombardia (STER di Bergamo).
- 70.3 La gestione del Reticolo Principale e Minore, rispettivamente di competenza regionale e comunale, è disciplinata dal Regolamento qui di seguito riportato, che definisce le competenze in materia di Polizia Idraulica, i vincoli e le attività ammesse in corrispondenza dello stesso e delle relative fasce di rispetto.

71. Fasce di rispetto

- 71.1 Il Reticolo Principale che interseca il territorio di Valbrembo è costituito dal F. Brembo e dal torrente Quisa.
- 71.2 Relativamente al F. Brembo nella cartografica allegata sono riportate le fasce A, B e C delimitate dal PAI e la fascia di rispetto di 10 m come previsto dal R.D 523/1904 relativamente alle attività vietate in tale fascia.
- 71.3 Per il torrenti Quisa è ugualmente adottata una fascia di rispetto di 10 m, così come previsto dall'art. 96 del R.D 523/1904.
- 71.4 Nell'ambito delle competenze attribuite alle amministrazioni comunali dalla DGR 25 Gennaio 2002 – n. 7/7868, modificata dalla DGR 1 Agosto 2003 – N. 7/13950, sulla base di alcuni dei criteri previsti all' allegato B punto 4 delle citate Delibere, sono stati assegnati al reticolo minore le seguenti dimensioni delle fasce di rispetto:
- Al Canale Edizione Energy (Ex Legler): 10 m
 - Allo scolmatore del Canale Edizione Energy: 10 m
 - Alla Roggia derivata dal Canale Edizione Energy: 5 m; la riduzione della fascia è motivata dal fatto che trattasi di segmento modesto, che ha perso la sua funzione irrigua mantenendo solo quella di sgrondo delle acque meteoriche.
 - Alle rogge N-S (6) e E-O (7) è assegnata una fascia di rispetto di 10 m.
- 71.5 E' consentita la riduzione della fascia di rispetto da 10 a 5 m solo nei tratti compresi nel centro storico e/o edificato previa relazione idraulica di supporto

ATTIVITÀ VIETATE E CONSENTITE:

- 71.6 La gestione delle aste assegnate al reticolo minore, intesa come individuazione delle attività vietate o ammesse previa autorizzazione dell'Ente gestore ha come riferimento nel caso specifico l'art. 96 del r.d. 523/1904, in particolare con riferimento ai commi:
- a).....
 - b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali tali da restringere la sezione di deflusso delle acque;
 - c) lo sradicamento e l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi per una distanza orizzontale non minore di 9 m dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianamenti aderenti alle sponde;
 - d)
 - e)
 - f) gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di 4 metri per le piantagioni e 10 metri per le costruzioni e per gli scavi; E' inoltre vietata la tombinatura ai sensi dell' art. 41 d.lgs 152/99, se non per ragioni di pubblica incolumità.
- 71.7 E' vietata l'asportazione di materiale litoide, essendo la stessa materia di competenza regionale.
- 71.8 Sono consentiti, oltre ai normali lavori di manutenzione ordinaria, previa acquisizione di "nulla osta" idraulico:
- gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
 - le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza è consentita unicamente all'interno del centro abitato, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.
 - modifiche di percorso e delle caratteristiche tecniche purché vengano garantiti il mantenimento della loro funzionalità e capacità di convogliamento delle acque meteoriche. Tali variazioni di percorso dovranno mantenere il carattere di corso d'acqua a cielo aperto: la vecchia sede dell'alveo resta demaniale e la nuova sede acquisisce carattere di demanialità.
- 71.9 Sono inoltre consentiti, previa autorizzazione idraulica (art. 97 e 98 del r.d. 523/1904):
- La formazione di argini e opere idrauliche che occupano l'area del demanio idrico purché non riducano la sezione dell'alveo.
 - Derivazioni ed attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture a rete in genere).
- 71.10 All'interno delle fasce di rispetto sono applicate le seguenti disposizioni:
- deve assolutamente essere evitata l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua, al fine della moderazione delle piene; • è vietata qualsiasi edificazione e i movimenti di terra;
 - è vietata la distribuzione di reflui zootecnici.

ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE IDRAULICA

- 71.11 Per la gestione delle attività che interferiscono con il reticolo minore e con le relative fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto indicato nel R.D. 523/1904 e nelle DGR 25 GENNAIO 2002 – N. 7/7868 e 1 AGOSTO 2003 – N. 7/13950)
- 71.12 Poiché la gestione dei corsi d'acqua spetta alla Regione Lombardia (Reticolo Principale) ed al Comune di Valbrembo (Reticolo Minore) quanto di seguito riportato in termini di norme, autorizzazioni e funzioni di polizia idraulica compete agli Enti citati.

ATTRAVERSAMENTI

- 71.13 Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) dovrebbero essere progettati secondo i criteri riportati nella Direttiva dell'Autorità di Bacino «Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b», paragrafi 3 e 4 (approvata con Delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99).
- 71.14 I criteri di compatibilità idraulica cui dovranno essere assoggettate le nuove opere di attraversamento dovranno prevedere, il mantenimento dimensionale della sezioni di deflusso;
- 71.15 E' comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella di progetto.
- 71.16 In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:
- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso
 - avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna

- avere l'intradosso a quota inferiore ad 1 m rispetto al livello di massima piena, calcolata con un tempo di ritorno di 100 anni . Possono essere assunti tempi di ritorno inferiori solo per i segmenti idrici minori e per infrastrutture di modesta importanza, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.
- 71.17 Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali e di infrastrutture trasversali in alveo che riducano la sezione.
- 71.18 Per attraversamenti di grandi infrastrutture, oltre al franco minimo di 1 m, la sezione di attraversamento dovrà anche essere dotata di un tratto laterale di sponda asciutta rialzato in regime di piena ordinaria, tale da permettere il passaggio della fauna.
- 71.19 I manufatti di attraversamento al disotto dell'alveo dovranno essere posti e a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione.

SCARICHI IDRICI

- 71.20 L'autorizzazione allo scarico nei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore per quanto riguarda l'aspetto quantitativo rientra fra i compiti di polizia idraulica attribuiti ai Comuni o agli altri Enti delegati. Tale autorizzazione costituisce materia che è normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino. Dal punto di vista qualitativo va inoltrata domanda di autorizzazione all'Ente competente (Provincia). In attesa dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali indicazioni si fa riferimento alle disposizioni del Piano di Risanamento Regionale delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte ai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.
- 71.21 I limiti di accettabilità di portata di scarico nel reticolo idrico minore sono i seguenti:
- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali
 - 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.
- 71.22 Il manufatto di recapito deve essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.
- 71.23 Dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

RIPRISTINO DI CORSI D'ACQUA A SEGUITO DI VIOLAZIONI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA

- 71.24 In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino viene disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 14 della legge 47/85.

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

- 71.25 La Legge Regionale 18/1997 ha subdelegato ai Comuni le funzioni amministrative in materia di tutela del beni ambientali assegnando agli stessi, attraverso la commissione edilizia, integrata da due esperti in materia di tutela paesistico ambientale, la competenza relativa all'espressione dei pareri relativi alle autorizzazione e all'irrogazione delle sanzioni sulle attività urbanistico-edilizie negli ambiti vincolati ex legge 1497/1939 ed ex legge 431/85, recepiti nel D.lgs.vo n. 42/04
- 71.26 Tuttavia per quanto riguarda le opere idrauliche e specificatamente quelle inerenti gli interventi sulle sponde e sull'alveo dei corsi d'acqua la competenza in materia ambientale è rimasta alla Regione Lombardia, Direzione Territorio ed Urbanistica – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio.
- 71.27 Quindi, per gli interventi ricadenti in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dall'Ente competente che svolge le funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione e l'irrogazione delle sanzioni, e cioè:

dalla Regione Lombardia - Direzione Territorio e Urbanistica - U. O. Sviluppo Sostenibile del Territorio:

- per opere di competenza dello Stato, degli enti ed aziende statali;
- per opere di competenza della Regione, con esclusione di quelli indicati agli art. 6, 7 e 16 della L.R. 18/97;
- per interventi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con eccezione di quelli delegati alla Province ai sensi della L.R. 21/93

dalla Provincia:

- per interventi che comportano il taglio dei boschi;
- per interventi relativi all'attività estrattiva di cava;
- per interventi delegati ai sensi della legge 21/93 dal Comune
- per gli interventi di cui all'art. 24 del D. Lgs.vo n. 490 del 29/10/1999 ricadenti in aree tutelate ai sensi del successivo Art. 146, con esclusione di quelli riportati all'art. 152.

PROCEDURE PER CONCESSIONI NEL CASO DI INTERVENTI RICADENTI NEL DEMANIO

- 71.28 In caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali spetta al Comune proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.
- 71.29 Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore devono essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'amministrazione Comunale deve in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.
- 71.30 Ai sensi del comma 4 dell'Art. 41 del d.lgs. 11 maggio 1999 n. 152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

COMPETENZE SPECIFICHE

- 71.31 Le attività che i Comuni e i Consorzi sono chiamati a svolgere nell'ambito del proprio comprensorio nella gestione reticolo idrografico di loro competenza sono le seguenti:
- espressione di pareri di compatibilità idraulica;
 - rilascio di autorizzazioni per interventi inerenti i corsi d'acqua e le attività all'interno delle fasce di rispetto;
 - emissione e riscossione di canoni relativi al rilascio di concessioni; • attività di manutenzione sui corsi d'acqua di rispettiva competenza.

CONCESSIONI E CANONI

- 71.32 Spettano al Comune di Valbrembo il calcolo e l'introito dei canoni relativi ad interventi sul reticolo minore da utilizzare per la gestione e manutenzione.
- 71.33 I canoni di concessione vengono calcolati con riferimento ai "Canoni Regionali" riportati nell'allegato C alla DGR 1 Agosto 2003 – N. 7/13950. Agli stessi, riportati in allegato, deve essere fatto riferimento per la quantificazione dei proventi da introitare per interventi sui corsi d'acqua di propria competenza, in relazione alla tipologia dell'intervento stesso.
- 71.34 La richiesta di acquisizione del parere idraulico per gli interventi riguardanti il reticolo idrico principale dovrà essere inviata alla Regione Lombardia – Struttura Sviluppo del Territorio.
- 71.35 Il parere idraulico per interventi sul reticolo idrico minore deve essere richiesto al Comune di Valbrembo. In sede di richiesta di autorizzazione idraulica deve essere presentata una tavola di sovrapposizione tra il rilievo aerofotogrammetrico e la mappa catastale, in modo da appurare l'eventuale occupazione di suolo demaniale e/o la divagazione dell'alveo di corso d'acqua nel tempo; inoltre dovrà essere dimostrata mediante misurazione diretta la distanza effettiva dal corso d'acqua per la verifica della fascia di rispetto.
- 71.36 L'Amministrazione Comunale ed il privato cittadino non sono comunque sollevati dall'assolvere tutti gli obblighi derivanti da specifiche normative di legge concernenti il settore edilizio geotecnico e/o ambientale, a cui le norme di polizia idraulica si integrano.

72. Aree di salvaguardia di captazioni ad uso idropotabile (d.g.r. n.6/15137 del 27/6/1996)

- 72.1 Come già previsto dal D.P.R. n.236/1988 e dal Decreto Lgs.152 del 1999 (Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento), sostituito dal Decreto Lgs. 258/1200, e anche con riferimento alla D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996, che definisce le "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano", sono definite le zone di salvaguardia per pozzi e sorgenti, presenti sul territorio comunale, destinati al consumo umano.
- 72.2 La normativa in vigore definisce:
- Zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni e deve avere una estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
 - Zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.
- 72.3 a zona di rispetto, nel caso di pozzi, ha una estensione di 200 m di raggio dal punto di captazione (criterio geometrico); la stessa pu essere modificata tramite specifico studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale ed individuata quale inviluppo dei punti isocroni circostanti il pozzo in condizioni di massima portata di esercizio, dai quali l'acqua impiega un determinato "tempo di sicurezza" per raggiungere il punto di captazione (criterio temporale)
- 72.4 Le Norme per la salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile vietano nella zona di rispetto di pozzi e sorgenti le seguenti attività (comma 1, Art. 21, D. Lgs.vo 159/1999): a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi:

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

72.5 La Regione Lombardia, con DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, in adempimento di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 21 del D. Lgs 152/1999, ha fissato specifiche norme per quanto concerne la seguenti attività e strutture all'interno delle fasce di rispetto:

- a) fognature
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
- c) opere viarie ed in genere infrastrutture di servizio
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esiste un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti di cui alla lettera c) del comma 1. Le norme e i vincoli di cui sopra si applicano al pozzo comunale di Briolo.

73. Carta di sintesi

73.1 In questo elaborato cartografico vengono riportati gli elementi di carattere geomorfologico, idrogeologico, idraulico, geotecnico che rappresentano le condizioni di pericolosità e vulnerabilità del territorio di Valbrembo tali da rappresentare da soli o in concorrenza elementi di rischio di vario grado e pertanto condizionanti nei rapporti con la pianificazione urbanistica, per la quale si pongono come limitazione.

73.2 La rappresentazione di tali elementi è stata effettuata mediante delimitazione con poligoni chiusi all'interno di quali sono state indicate con numeri e sigle la diversa tipologia di rischio con riferimento a:

- Stabilità dei versanti;
- Aspetti idraulici;
- Aspetti idrogeologici.
- Aspetti geotecnici;

Si distinguono

- a) Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti
 - 1a) Aree soggette a franosità potenziale per distacchi e crolli di massi
 - 2a) Aree di scarpata morfologica con pendenza inferiore a 35°
 - 3a) Aree di scarpata morfologica con pendenza superiore ai 35°
- b) Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico
 - 1b) Fascia di protezione assoluta dei pozzi idropotabili (10 m)
 - 2b) Aree con presenza di falde sospese
- c) Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico
 - 1c) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo principale e minore
 - 2c) Aree allagabili in coincidenza con piene ordinarie o con $Tr = 20-50$ anni
 - 3c) Aree allagabili in coincidenza con piene con $Tr = 100$ anni
- PAI A- PAI B – PAI C – Fasce di competenza del fiume Brembo stabilite dal PAI
- d) Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche
 - 1d) Aree di possibile ristagno idrico
 - 2d) Aree con riporti di materiale, o colmate, con limitata capacità portante

A) AREE PERICOLOSE DAL PUNTO DI VISTA DELL'INSTABILITÀ DEI VERSANTI

73.3 1a) Aree soggette a franosità potenziale per distacchi e crolli di massi. Sono limitate alla scarpata del terrazzo principale, pressoché verticale, che raggiunge una altezza spesso superiore ai 10-12 m ed è costituita da conglomerato. Pur non essendo stati riscontrati fenomeni di crollo rilevanti, il rischio è da ritenere potenziale in quanto tale fenomeno si è verificato più a nord, in territorio di Paladina.

- 73.4 2a-3a) Aree di scarpata morfologica con pendenza inferiore o superiore ai 35°. Sono aree in parte coincidenti o in continuità con la precedenti nelle quali la pendenza costituisce un fattore rilevante per le condizioni di stabilità naturali in quanto, essendo le stesse costituite da terreno sciolto o pseudocoerente, l'equilibrio è determinato essenzialmente dai parametri di resistenza al taglio del terreno, i cui valori di norma, in termini di angolo di attrito, variano più spesso in un range compreso fra 25° e 35°.

B) AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO:

- 73.5 1b Aree di tutela assoluta di captazioni dd uso idropotabile. Si riferiscono essenzialmente al pozzo comunale di di Briolo, e sono aree aventi un raggio di 10 m che hanno lo scopo di preservare la risorsa idrica ad uso idropotabile da potenziali fonti di inquinamento di qualunque tipi e pertanto riservate esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- 73.6 2b) Aree con presenza di falde sospese. Costituiscono delle modeste aree psote al confine est del territorio, a debole pendenza, costituite essenzialmente da terreni eluvio-colluviale di prevalente granulometria limo-argillosa, inglobanti lenti di sabbia che spesso includono modeste falde idriche sospese intercettate dagli scavi edilizi.

C) AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDRAULICO

- 73.7 1c) Aree di pertinenza dei corsi d'acqua del reticolo principale e minore e relative fasce. Sono rappresentate dalle fasce di perialveo costituenti le fasce di rispetto del T. Quisa, di alcune rogge irrigue e del Canale Edizione Energy (ex Canale Legler) la cui larghezza (5 o 10 m) è stata stabuilita ed approvata nel Regolamento di gestione del Reticolo principale e minore.

- 73.8 2) Aree potenzialmente allagabili in coincidenza di piene ordimnarie o con TR = 20-50 anni. Sono aree golenali che accompagnano per alcuni tratti il corso del T. Quisa e che in passato sono state interessate da fenomeni di esondazione e pertanto a rischio idraulico.

- 73.9 3c) Aree allagabili in coincidenza con piene straordinarie con Tr = 100 anni. Sono modeste fasce discontinue adiacenti allae precedenti, delimitate con criterio morfologico, in cui gli episodi di alluvionamento hanno frequenza potenziale piuttosto bassa e comunque caratterizzate da tiranti idrici ridotti.

PAI A - PAIB – PAI C

- 73.10 Sono le fasce di competenza del Fiume Brembo delimitate dall'Autorità di Bacino (Piano PAI) con riferimento a specifiche piene critiche con TR di 100 - 200 e 500 anni

D) AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE

- 73.11 1d) Aree di possibile ristagno idrico. Trattasi di modeste aree in cui in occasione di piogge prolungate sono stati osservati fenomeni di ristagno idrico temporaneo in presenza di terreni scarsamente drenanti

- 73.12 2d) Aree con riporti di materiale. Sono presenti modeste aree in cui sono state eseguiti livellamenti morfologici e rilevati di riprofilatura con terreni di risulta, granulometricamente eterogenei e portanti di qualità geotecnica variabile. Il potenziale non corretto grado di costipamento può costituire un elemento penalizzante per le qualità portanti.

74. Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

- 74.1 Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano, redatta alla stessa scala del Piano per l'intero territorio comunale, viene ricavata dalla Carta di Sintesi e dalla Carta dei Vincoli, sulla base di quanto previsto dagli indirizzi contenuti nella DGR 22 dicembre 2005 – n. 8/1566 e tiene pertanto conto della prevalenza di vincoli derivanti da piani territoriali sovracomunali e di bacino.

- 74.2 In relazione a quanto sopra la Carta della fattibilità geologica delle Azioni di Piano ha come oggetto la verifica di compatibilità fra le ipotesi di pianificazione formulate dal progettista del Piano, intese come individuazione di aree a destinazione urbanistica insediativa e produttiva, di nuovo impianto, di espansione o completamento, con le componenti geologia, geomorfologica litologica-geotecnica, idrogeologica e sismica del territorio. Nella stessa sono evidenziati i vincoli e le limitazioni presenti nelle diverse aree di territorio e nel contempo sono indicati gli approfondimenti di indagine necessari, graduati in funzione del livello di rischio, da eseguire preliminarmente alla esecuzione di progetti edilizi privati, pubblici ed infrastrutturali.

- 74.3 Le Norme geologiche, unitamente alla Carta dei Vincoli, di Sintesi e della Fattibilità sono parte integrante del presente Piano delle Regole (art. 10, comma 1 lettera d L.R. 12/05).

CLASSE 1° : SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

- 74.4 In questa classe ricadono le aree per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico - tecnico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del territorio, relativamente a costruzioni di modesta / media entità (in genere con un piano interrato e non più di quattro piani fuori terra). Peculiarità di queste aree è la forte antropizzazione, per cui la possibilità di nuove edificazioni risulta essere estremamente limitata. Anche il " ricorso storico " relativo alle condizioni degli edifici esistenti conferma che in tali aree non si sono mai riscontrate particolari condizioni di rischio.

- 74.5 Si ritiene opportuno che, per costruzioni più “ impegnative “ e soprattutto per opere pubbliche strategiche o sensibili debbano eseguite preliminarmente le indagini previste dal D.M. 11 – 03 – 1988,) ai fini di una corretta progettazione richiesta dalla nuova normativa sismica nazionale.

CLASSE 2°: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

- 74.6 La classe comprende le aree per le quali sono state rilevate alcune modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni legate, alla loro specifica ubicazione morfologica ed alla litologia prevalente. Sono inserite in tale classe gran parte del territorio pianeggiante o a debole pendenza di Valbrembo, esterne alle zone di rischio idraulico, con possibili problematiche di carattere geotecnico legate alla presenza di terreni eterogenei, con presenza di lenti limo-argillose superficiali intercettabili dagli scavi di fondazione, tali da conferire disomogeneità geotecnica ai piani di posa delle fondazioni da confinare modeste falde idriche sospese. In questa classe, gli approfondimenti di carattere geologico-tecnico necessari ai fini di una corretta progettazione vengono differenziati in relazione alla tipologia edilizia.

- 74.7 Vengono distinti:

- Progetti per insediamenti civili di modesta volumetria quali palazzine monofamigliari o bifamigliare con piano interrato e n. 2 piani fuori terra; ogni progetto deve essere corredato da una relazione geognostico-geotecnica derivante da un numero minimo di 3 prove in sito (prove penetrometriche) associate a trincee esplorative di verifica delle condizioni stratigrafiche fino ad una profondità di almeno un metro al disotto della quota fondazione. Per queste ultime si potrà anche fare riferimento a stratigrafie di pozzi presenti in aree vicine, qualora disponibili.
- Progetti di insediamenti civili di volumetria maggiore costituiti da più unità abitative e con un numero di piani fuori terra superiori a 2, e progetti di insediamenti artigianali ed industriali; per ogni progetto deve essere eseguita in aggiunta alle precedenti, una indagine geognostico-geotecnica puntuale di approfondimento finalizzata alla valutazione delle condizioni geotecniche ed idrogeologiche per una corretta progettazione delle fondazioni.

- 74.8 In questa classe di fattibilità, qualora le aree alla stessa assegnate siano interessate dalle fasce di rispetto dei punti di captazione idropotabile, valgono i vincoli e le limitazioni previsti dal comma 1, Art. 21, D. Lgs.vo 159/1999 qui di seguito elencati:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

- 74.9 La Regione Lombardia, con DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, in adempimento di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 21 del D. Lgs 152/1999, ha fissato specifiche norme per quanto concerne la seguenti attività e strutture all'interno delle fasce di rispetto:

- a) fognature
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione
- c) opere viarie ed in genere infrastrutture di servizio
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esiste un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) pratiche agronomiche e i contenuti di cui alla lettera c) del comma 1.

CLASSE 3°: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 74.10 Le caratteristiche geolitologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche determinano per tale classe consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni in relazione alle condizioni di vulnerabilità e pericolosità, anche potenziale riscontrate nelle aree ad essa assegnate. Sono inserite in questa classe le porzioni di territorio i cui sono state riscontrate situazioni di pericolosità geomorfologica reale o potenziale, vulnerabilità idrogeologica ed idraulica o terreni scadenti caratteristiche geotecniche

- 74.11 A seconda dell'elemento penalizzante e limitante, che può concorrere da solo o con altri alla classificazione dell'area, si distinguono:

- 74.12 3a) – 3b) Limitazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico. Sono riferite ad aree in cui il territorio presenta condizioni di acclività comprese fra 20° e 35°, cioè ubicate al passaggio fra quote di terrazzamento diverse ma con raccordo non netto, ma graduale, in presenza di terreni a granulometria eterogenea, in parte di colluviale, con problematiche sia di stabilità geomorfologica e di pericolosità idrogeologica connessa con la presenza di falde idriche sospese in terreni a granulometria eterogenea prevalentemente fine. Sono quindi aree in cui una variazione d'uso del territorio può costituire un fattore di instabilità e di rischio e pertanto richiedono che qualunque intervento venga attentamente valutato e correttamente progettato con l'esecuzione preliminare di specifiche indagini geologico-tecniche. In queste aree devono quindi, nella fase pre-progettuale degli interventi, una analisi geologica di dettaglio ed indagini geognostico-geotecniche puntuali che forniscano i parametri geotecnici e dimensionali degli interventi, con particolare riferimento alla verifica di stabilità, alla risoluzione di problemi di drenaggio ed alla progettazione geotecnica e strutturale .
- 74.13 3c) – 3f) – 3g) Limitazioni di carattere idraulico. Si riferiscono a tutte quelle aree ricadenti all'interno delle zone di territorio soggette ad allagamenti in coincidenza con piene straordinarie con TR = 100 del T. Quisa o nelle fasce B e C del PAI. In tutte le aree a rischio idraulico inserite in questa classe le variazioni di suo del suolo sono subordinate all'esecuzione di verifiche di carattere idraulico, dalle quale deve scaturire l'eventuale necessità di realizzazione di opere di difesa di insediamenti civili o produttivi in progetto.
- 74.14 Per quanto riguarda gli interventi urbanistici e gli indirizzi alla pianificazione urbanistica nelle le fasce B e C del PAI, vale quanto previsto dall'art. 30, 31 e 39 delle Norme di attuazione del PAI con distinzione fra le aree ricadenti all'interno o all'esterno del centro edificato:
- Nella Fascia B (fascia di esondazione), per le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato sono consentiti:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili, con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - Nella Fascia B, all'interno del perimetro del centro edificato, si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti. In ogni caso l'amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio
- 74.15 Il Comune, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del Piano PAI deve rispettare i seguenti indirizzi:
- a) contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
 - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
 - c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
- 74.16 Per quanto riguarda la Fascia C (di piena catastrofica), compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti.
- 74.17 Per tutte le verifiche idrauliche, ai fini della determinazione della Piena di Progetto valgono i criteri definiti dall'Autorità di Bacino con propria Direttiva.
- 74.18 3d) – 3e) - Limitazioni di carattere geotecnico
- 74.19 Trattasi di alcune aree a debole pendenza in cui indagini geotecniche specifiche hanno evidenziato uno spessore considerevole, superiore ai 4-5 m, di terreni di copertura di natura eluvio-colluviale, limoargillosi, di mediocre o scadenti caratteristiche geotecniche o interessate da riporti di materiali eterogenei per la formazione di rilevati di riprofilatura morfologica.
- 74.20 In queste aree i progetti edilizi e di trasformazione dell'uso dl suolo in genere devono essere preceduti dall'esecuzione di indagini geognostico-geotecniche puntuali, sia a livello di singolo intervento o di piano attuativo, che devono fornire i parametri geotecnici e geometrici per la progettazione delle strutture di fondazione di edifici e fronti di scavo di qualunque dimensione.

- 74.21 In presenza di situazione di pericolosità e vulnerabilità di diversa natura che si sovrappongono nella stessa area le indagini da eseguire devono essere esaustive delle singole problematiche.

CLASSE 4°: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

- 74.22 In questa classe ricadono quelle zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica della destinazione del territorio: zone di pertinenza dei corpi idrici in cui sono possibili inondazioni durante le piene ordinarie, zone soggette ad erosione con annessi possibili fenomeni gravitativi, zone con acclività superiore al a 35° .
- 74.23 In questa classe sono escluse nuove edificazioni, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi ed adeguamenti igienici, senza incrementi di superficie e volume.
- 74.24 Sono ammesse opere di bonifica e di consolidamento e messe in sicurezza dei siti, previo appositi studi geologici e progettazioni; è prevista l'attivazione, laddove i fenomeni dovessero peggiorare, di sistemi di monitoraggio.
- 74.25 Potranno essere realizzate opere pubbliche e di interesse pubblico, a condizione che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo gli equilibri idrogeologici esistenti.
- 74.26 E' classificata in classe 4 la fascia A (di deflusso della piena).
- 74.27 Per quanto riguarda aree di fascia A gli interventi urbanistici e gli indirizzi alla pianificazione urbanistica sono disciplinati dall' 39, comma 2 della Norme di Attuazione del PAI e, solo all'interno del centro edificato, vale quanto già detto per la fascia B.
- 74.28 Per le aree già urbanizzate ricadenti in aree ad elevato rischio idraulico dovrà essere valutata, attraverso specifiche indagini, la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico ed interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.
- 74.29 Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non localizzabili in aree a minor pericolosità, valutate in funzione della tipologia e del grado di rischio che determinano. Le istanze per l' approvazione dei relativi progetti da parte dell'autorità competente dovranno essere corredate, da apposita relazione (geologica, idraulica, idrogeologica, geotecnica a secondo del tipo di vulnerabilità e pericolosità) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio, con eventuale ricorso ad interventi di difesa, consolidamento e monitoraggio.
- 74.30 Le verifiche di compatibilità idraulica devono essere eseguite secondo quanto previsto dal Regolamento di gestione del reticolo idrico principale e minore.
- 74.31 Per quanto riguarda le indagini geognostico-geotecniche si fa riferimento a quanto previsto da D.M. 11/3/1988 circa i contenuti delle relazioni geologiche e geotecniche ed al DM 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

75. Pericolosità sismica e norme per le costruzioni

- 75.1 La nuova normativa sismica e di classificazione del territorio italiano emanata con l'OPCM n. 3274 del 20/3/03, entrata in vigore in via definitiva in data 23 Ottobre 2005 assieme al DM 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni, assegna il territorio di Valbrembo alla zona sismica 4, individuata da valori di accelerazione di picco orizzontale del suolo $ag/g = 0,05$, ancorata allo spettro di risposta elastico, con probabilità di superamento del 10% in 50 anni
- 75.2 Per i territori inseriti nella Zona sismica 4, a bassissima sismicità, le norme vigenti non prevedono l'obbligatorietà di progettazione antisismica degli edifici, con esclusione degli "edifici strategici ed opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale ai fini di protezione civile e per gli edifici ed opere rilevanti che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.
- 75.3 Per la progettazione antisismica di edifici ed opere strategiche e rilevanti valgono i criteri di analisi della pericolosità sismica emanati dalla Regione Lombardia, basati su 3 diversi livelli di approfondimento, con determinazione semi-quantitativa dei valori di amplificazione sismica degli specifici scenari interessati, individuati nella Carta della Pericolosità Sismica Locale, e identificazione della categoria di suolo (A, B, C.....) in base ai parametri caratteristici (V_s = velocità delle onde di taglio; SPT = resistenza penetrometrica dinamica), tale da permettere una corretta scelta dello spettro di risposta elastico per la descrizione del moto sismico o l'utilizzo di accelerogrammi.
- 75.4 In via transitoria fino al 30 giugno 2009, è possibile fare riferimento anche alla vecchia normativa sismica emanata con DM 16/1/96, adottando per le zone 4 un grado di sismicità $S = 4$, con un coefficiente di intensità sismica $C = (S-2)/100 = 0,02$, inteso come rapporto fra le forze orizzontali e verticali.

76. La Rete Ecologica Comunale, caratteristiche, obiettivi di governo e disposizioni specifiche

- 76.1 Il Piano delle Regole di Valbrembo individua la rete ecologica comunale quale supporto locale della rete ecologica regionale (REC). A tal fine individua la stessa nell'allegato grafico R3 rappresentando le aree oggetto di specifiche disposizioni ai sensi del presente articolo.

ZONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

76.2 La rete ecologica comunale si compone di specifiche zone con differenti ruoli nella funzionalità del sistema ecologico territoriale:

- NODI DELLA RETE - Sono aree di particolare rilevanza per la funzionalità ecologica del sistema locale e per il suo specifico contributo di naturalità alla rete ecologica regionale
- CORRIDOI ECOLOGICI - Sono aree appartenenti al sistema ecologico regionale per le quali, anche in riferimento agli obiettivi in tal senso esplicitati dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si assume come necessità di scala vasta il mantenimento e potenziamento della connettività ecologica tra parti territoriali. Sono distinti in CORRIDOI FLUVIALI e CORRIDOI TERRESTRI
- AREE DI SUPPORTO – Sono aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica locale.
- VARCHI - Sono aree di particolare importanza ecologica per la loro funzione di elementi connettivi delle maglie della rete ecologica. Si distinguono in VARCHI DA MANTENERE e VARCHI DA DEFRAMMENTARE
- ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – Sono aree di potenziale valenza ambientale parzialmente compromesse dalla presenza o vicinanza di detrattori.
- ELEMENTI DI CRITICITÀ – Sono aree incluse nella rete ecologica comunale ma interferenti negativamente con la funzionalità della rete e pertanto da orientare ad un miglioramento della loro prestazione ecologica. Si distinguono in INFRASTRUTTURALI, PRODUTTIVE e RESIDENZIALI.

ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE

76.3 Al fine della valorizzazione della rete ecologica comunale il Piano delle Regole individua inoltre specifiche ARMATURE DEL SISTEMA AMBIENTALE. Esse innervano sia la rete ecologica comunale che i territori ad essa esterni, con la funzione di diffondere la potenzialità del sistema ecologico in tutto il territorio comunale. Si dividono nei seguenti elementi:

- SISTEMI LINEARI DI CAMPO – Sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano (così come per le aree boscate) propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale.
- SISTEMA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI - E' costituita dalla rete dei corpi idrici quali il Piano delle Regole descrive le condizioni di tutela
- SISTEMA DEL VERDE URBANO - E' la prosecuzione del sistema lineare di campo in ambito urbano quale progetto di infrastruttura verde nelle aree a maggior artificializzazione del suolo.
- BOSCO – Sono le formazioni vegetali descritte all'art. 3.4 esistenti o da sviluppare.

76.4 Le armature del sistema ambientale, in quanto strategiche per la conservazione e valorizzazione dell'ecosistema, sono riconosciute quali dotazioni territoriali di interesse pubblico, pertanto esse sono oggetto di specifica definizione normativa anche da parte del Piano dei Servizi.

GOVERNO DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

76.5 Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle seguenti disposizioni definite nella seguente tabella. Esse, qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d'ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva.

elementi		obiettivi di governo	prescrizioni specifiche di governo del suolo	costruzioni e manufatti
CORRIDOI ECOLOGICI	CORRIDOI FLUVIALI	Valorizzazione della presenza fluviale sia per la ricchezza naturalistica in quanto connessione ecologica di scala vasta che come elemento straordinario del paesaggio locale di cui incentivare la fruibilità compatibile. Tutela della funzionalità idraulica del corpo idrico e delle aree di potenziale esondazione.	MOVIMENTI DI TERRA Ammissibili solo in relazione ad interventi per il miglioramento dell'efficienza idraulica INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti di percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica	COSTRUZIONI AGIBILI non ammesse COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità RECINZIONI non ammesse

CORRIDOI TERRESTRI	Valorizzazione degli elementi di connessione ecologica alla scala territoriale mediante la promozione di interventi di armatura del sistema ambientale, con particolare attenzione alla prossimità di varchi e di elementi di criticità	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. E' vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili. Sono ammessi gli interventi necessari per l'attuazione degli ambiti di trasformazione solo previa verifica del saldo positivo di BTC per l'intero ambito</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti completamenti della viabilità a servizio dell'attività agricola o percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie solo per interventi connessi all'attuazione di ambiti di trasformazione, previa verifica del saldo positivo di BTC</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l'attuazione di ambiti di trasformazione</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti .</p>
NODI DELLA RETE	Mantenimento e potenziamento del sistema del verde, della fruibilità pubblica compatibile, anche in correlazione alla conduzione e valorizzazione delle attività agricole come occasione di esercizio di funzioni di interfacciamento ambientale al sistema urbano. Riduzione delle criticità presenti	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. E' vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Ammissibili previa verifica del saldo positivo di BTC</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità .</p> <p>RECINZIONI In caso di recinzioni non riferite alla stretta delimitazione del lotto di pertinenza degli edifici dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>
AREE DI SUPPORTO	Mantenimento delle aree verdi con funzione di interfacciamento ambientale al sistema urbano e suo miglioramento climatico	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. nodi della rete</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE nessuna prescrizione</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ v. nodi della rete</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito e comunque solo per attività connesse all'agricoltura o per edifici R o P di cui all'art. 19.17.</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità e comunque solo per attività connesse all'agricoltura</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti</p>
VARCHI	Mantenimento e potenziamento delle aree verdi con funzione di continuità del sistema ecologico locale, anche mediante la riduzione delle criticità presenti	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. nodi della rete</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE v. nodi della rete</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti, comunque dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>

ELEMENTI DI CRITICITÀ	INFRASTR.	Riduzione dell'effetto barriera per la microfauna e per la continuità del sistema vegetazionale	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. E' vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l'attuazione di ambiti di trasformazione o interventi di valorizzazione pubblica</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità</p> <p>RECINZIONI v. varchi</p>
	RESID.	Riduzione dell'impatto ecologico delle costruzioni esistenti mediante il potenziamento del sistema vegetazionale e l'innalzamento dei valori di BTC	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE gli interventi dovranno caratterizzarsi per un potenziamento degli elementi di armatura del sistema ambientale</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ v. norme d'ambito e di zona della REC</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>RECINZIONI dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>

Allegato n° 1 - Disposizioni perequative

1. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione

- 1.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
- 1.2 Il Piano di Governo del Territorio di Valbrembo opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico dell'area, come definito al comma 1.42 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito al comma 1.44. Tali valori, non sempre differenti, sono espressi nelle presenti norme per ogni ambito e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
- 1.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
- 1.4 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1.5 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano. La cessione può avvenire nei seguenti casi:

- a) cessione di diritti edificatori eccedenti il carico urbanistico ammissibile ed interni ad un ambito di trasformazione: il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
- b) cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale: il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
- c) maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
- d) maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
- e) liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali: qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione; qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1.6 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella, possono essere acquistati esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:

- a) acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione: i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa, con le modalità dell'art. 4 delle presenti norme, la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione

- comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;
- b) acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc);
la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc;
in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;
 - c) acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico;
l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 1.5;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale
- 1.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 1.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art. 1.6, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
- 1.8 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di Slp.
- 1.9 Al fine di ulteriormente incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per opere inerenti di ampliamento o raccordo stradali o di realizzazione o ampliamenti di percorsi per la mobilità dolce, nel caso di cessione non onerosa e condivisa, al cedente viene riconosciuta comunque la piena conservazione dei diritti edificatori ex ante, qualora la parte di lotto rimanente risulti idonea all'edificabilità.

TABELLA 2		NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (Art. 10)	AMBITI DA CONSOLIDARE E DA RIQUALIFICARE (Artt. 11 e 12)	AMBITI DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE (Art. 14)	AMBITI AGRICOLO NATURALISTICI (Artt. 18, 19, 21, 22)	SINTESI DELLE POSSIBILITÀ PEREQUATIVE PER GLI AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE (artt. 10,11,12,14, 18,19,21,22)
interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO			NOTE	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 1.6. comma b)	come previsto da art. 5.17 del PdR			non prevista	agli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti sviluppati a seguito di concorso di progettazione conseguente a convenzione con l'amministrazione comunale, agli interventi di cohousing ed agli interventi caratterizzati come housing sociale per almeno il 60%, viene riconosciuto un diritto edificatorio aggiuntivo pari al 10% della SLP preesistente. Tale diritto è liberamente negoziabile con le modalità definite dal registro dei diritti edificatori
chiusura di portici e loggiati	art. 1.6. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP da chiudere	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica	
ampliamento fabbricati	art. 1.6. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP (***) (****)	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP (*) (**)	non prevista	* nel caso di impiego di SLP residenziale per destinazioni produttive si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dal cap.6 del DocuP. ** gli ampliamenti di SLP coerenti con l'art. 13.7 hanno diritto ad una premialità di un mq di diritto edificatorio per ogni 2 mq di diritti da acquisire *** gli ampliamenti fino al 20% della SLP preesistente qualora connessi a interventi di upgrading di edifici R4 ed R5, come definiti nell'art. 7,2, non richiedono acquisizione di diritti edificatori **** nel caso di diritti edificatori necessari per il soprizzo di fabbricati tale valore è dimezzato
interventi comportanti cessione di diritti edificatori						
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	art. 1.5. comma e)	pari al maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	pari al maggiore tra SLP esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	pari al maggiore tra SLP produttiva esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	0,10 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	---
utilizzo di alloggi per canone sociale	art. 1.5. comma e)	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 10 anni	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 8 anni	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale. In caso di riutilizzo del manufatto, o di parte di esso, comportante carico urbanistico, deve essere riacquisito il relativo diritto edificatorio.
premialità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	art. 1.5. comma c)	0,10 mq di SLP per ogni mq di SLP ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premialità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in applicazione della Guida agli interventi nel nucleo antico e degli elementi qualificanti in essa definiti, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premialità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per realizzazione di dotazioni territoriali	art. 1.5. comma b)	0,35 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,25 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,30 mq di SLP produttiva per ogni mq di area ceduta	0,10 per le aree eventualmente individuate come Bosco in tav. 2	Il diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale, il cui valore base al netto dei diritti edificatori, definito dal Documento di Piano, determina ulteriori diritti aggiuntivi I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
demolizione, anche parziale, di fabbricati al fine della cessione di aree per dotazioni territoriali	art. 1.5. comma d)	1 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 0,50 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)			non prevista	Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti Tali valori sono da sommarsi ai diritti edificatori corrispondenti al valore dell'area di sedime. Nelle aree produttive i valori sono da intendersi espressi in SLP produttiva
demolizione, anche parziale, di fabbricati nell'ambito di iniziative private	art. 1.5. comma d)	2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 1 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)	1 mq di SLP per ogni mq di SLP legittimamente esistente		2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato produttivo	l'intervento è ammissibile per: a) i fabbricati del nucleo antico di tipo 5 in base all'art. 7, b) i fabbricati del nucleo antico di tipo 3 e 4 in base all'art. 7, di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio. c) lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento; d) demolizione di fabbricati nei territori rurali contrassegnati in tav. 2 con la lettera P Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti

Allegato n° 2 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)

1. Aspetti generali

- 1.1 Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.
- 1.2 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) è finalizzato anche alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica.
- 1.3 Il P.g.az. è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali in funzione di quanto stabilito dai rispettivi ordinamenti professionali), che deve dimostrare e certificare:
- L'esistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12 del 11/03/2005 anche ai sensi del D.G.R. 16 febbraio 2005 n.7/20732 "Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)" e successive modifiche / integrazioni
 - il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed ecocompatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.)
 - Il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale
 - Il P.g.Az. deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne: le interrelazioni che l'opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 11045)
 - le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
 - la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricole - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
 - l'opportunità di stipulare convenzioni, atti unilaterali d'obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi, il recupero ed il miglioramento di aree agricole e/o boscate abbandonate o in condizioni di degrado, il recupero e la salvaguardia di sistemazioni agrarie tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, etc.), la manutenzione del territorio e dei percorsi

2. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali

- 1.4 Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:
- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
 - la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
 - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agraria e/o idraulico-forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche terreni aziendali;
 - l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
 - l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12
 - eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- 1.5 Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:
- Gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
 - I fabbisogni in opere ed infrastrutture;

- La quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
- Stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
- Stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto;

1.6 In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:

- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
- la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi; con descrizione di eventuali modifiche apportate al regime o alla composizione delle acque, captazioni, apertura di pozzi o derivazioni idriche e attivazione di scarichi nei corpi idrici, nel suolo e nel sottosuolo, indicando dettagliatamente i criteri di intervento, l'adeguamento alle direttive delle politiche ambientali, gli effetti sull'ambiente, le misure di mitigazione;
- la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
- la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti; in particolare:
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 32, necessarie a compensare eventuali dotazioni territoriali richieste;
- la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 32, atte a migliorare la qualità ambientale del progetto;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
- la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal P.G.T. per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.
- in caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serricoli o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere)

3. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato

1.7 In caso di interventi di piccola entità e per attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica il P.g.Az. può essere richiesto in forma semplificata che comprenda:

- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
- l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole-forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
- stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.

- la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati);
- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti¹; in particolare:
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;

4. Estensione

- 1.8 il P.g.Az. deve riferirsi all'intera superficie aziendale

5. Elementi di merito

- 1.9 Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:
- l'adozione di metodi di coltivazione / allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata
 - la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali
 - l'allevamento di razze locali
 - il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi
 - il recupero ed il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado
 - il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado
 - l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione

¹ Qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si rinvia al Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12/12/2005