

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI DI CORREDO DEL PIANO

ART. 3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO

ART. 3 BIS - FACOLTA' DI DEROGA

ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

ART. 5 - FRAZIONAMENTO DI AREE FABBRICABILI

ART. 6 - TRACCIATI STRADALI

TITOLO II MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 7 - NORME SPECIALI

ART. 8 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

ART. 9 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

ART. 10 - COSTRUZIONI SU SINGOLI LOTTI

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 12 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

ART. 13 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 14 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 15 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI insediamenti
RESIDENZIALI. COMMERCIALI E PRODUTTIVI

ART. 16 - ZONA F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE

ART. 17 - ZONA F2 - AREE DI VERDE PUBBLICO

TITOLO III - ZONE RESIDENZIALI

ART. 21 - DESTINAZIONE D'USO

ART. 22 - ZONE OMOGENEE "A": INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 23 - ZONA A1 ARCHITETTURE DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO E AMBIENTALE

ART. 24 - ZONA A2 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CON PRESCRIZIONI DI PROGETTO:
GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI (TAV. N. 11-13).E SULLE AREE LIBERE (TAV. 12-14)

ART. 24 BIS ZONA V - VERDE PRIVATO - AREE LIBERE: CORTILI E VERDE DI PERTINENZA

ART. 25 - ZONA A3 - GIARDINI E PACHI PRIVATI DI INTERESSE AMBIENTALE DA TUTELARE

ART. 26 - ZONA B1 - PER USI RESIDENZIALI. CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON
IMPIANTO URBANISTICO CONFERMATO

ART. 27 - ZONA B2 - PER USI RESIDENZIALI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO CON
IMPIANTO URBANISTICO E TIPOLOGIE CONFERMATE

ART. 28 - ZONA B3 - PER USI RESIDENZIALI CON PIANO ATTUATIVO IN FASE DI
REALIZZAZIONE E COMPLETAMENTO

ART. 29 - ZONA B4 - PER USI RESIDENZIALI CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A
CAPACITÀ EDIFICATORIA DEFINITA

ART. 30 - ZONA C1 PER USI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON NUOVO IMPIANTO E
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

ART. 31 - ZONA C2 PER USI RESIDENZIALI - ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO

TITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

ART. 32 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: CARATTERI E DESTINAZIONI

ART. 33 - PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

ART. 34 - ZONA D2 PER ATTIVITA' CON IMPIANTO URBANISTICO IN FASE DI
COMPLETAMENTO

ART. 35 - ZONA D3 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O A DESTINAZIONE MISTA CON
POSSIBILITA' DI RIDESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA

ART. 36 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'

ART. 37 - ZONE E/1 - ZONA AGRICOLA

ART. 38 - ZONA C/1 ZONA A PARCO AGRICOLO FORESTALE

ART. 39 - ZONA E2 RURALE BOSCHIVA

ART. 40 - ZONA E3 ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

TITOLO V - ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 41 - ZONA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE. ZONE R4 - PARCO FLUVIALE DEL FIUME
BREMBO

ART. 42 - ZONA H1 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

ART. 43 - ZONA H2 - ZONA VERDE DI SICUREZZA DELLA SCARPATA

ART. 44 - ZONA R1 - AREA SOGGETTA A VINCOLO AMBIENTALE

ART. 45 - VINCOLO PAESISTICO DEL P.T.C. DEL PARCO DEI COLLI

ART. 46 - FASCE FLUVIALI DI SALVAGUARDIA

ART. 47 - ZONA R3 - SPONDE DI FLUSSO DELLA PIENA EFFETTIVA

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 - CONTENUTO DEL P.R.G.

Il P.R.G. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Paladina, ne stabilisce le norme e ne finalizza gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il Piano fissa:

- 1) l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale; la utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti; la determinazione quantitativa e funzionale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività direzionali, culturali e ricreative; la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello comunale e di quelle a livello comprensoriale ricadenti nel territorio comunale;
- 5) il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
- 6) i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
- 7) le specifiche prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
- 8) le norme generali e particolari per l'attuazione del Piano.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI DI CORREDO DEL PIANO

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- Inquadramento territoriale con viabilità generale 1:20.000
- Planimetria di Inquadramento Territoriale scala 1 :10.000
- Azionamento e Viabilità scala 1.2.000
- Tavola dei Vincoli scala 1: 2.000
- Piano dei servizi scala 1 : 5.000
- Piano Operativo - Standard urbanistici e zone omogenee scala 1 : 2000;
- Zona A - Paladina centro - Interventi sugli edifici scala 1:1.000
- Zona A - Paladina centro - Interventi sulle aree libere scala 1 : 1.000
- Zona A - Sombreno - Interventi sugli edifici- scala 1: 1.000
- Zona A - Sombreno - Interventi sulle aree libere scala 1: 1.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione illustrativa
- *Studio geologico*

Sono allegati illustrativi del P.R.G.

- a) Sistema della mobilità scala 1 : 5.000
- b) Sistema della Residenza scala 1 : 5.000
- d) Sistema delle attività produttive scala 1 : 5.000
- e) Sistema del Verde scala 1 : 5.000
- f) Tipi d'intervento progettuale

ART. 3 - OPERATIVITÀ DEL PIANO

Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

- 1) programmi pluriennali di attuazione se obbligatori per legge.
- 2) mediante piani di recupero previsti dalla legge del 5.8.78 n. 457 per le zone individuate nel P.R.G. in base all'art. 27 della stessa legge.
- 3) mediante piani esecutivi i quali possono assumere la forma e i contenuti di:
 - a) piani particolareggiati previsti dall'art. 13 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e sue successive modificazioni con gli eventuali comparti edificatori previsti dall'art. 23 di detta legge, e gli art. 26-27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - b) piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - c) piano per insediamenti commerciali previsti dalla legge 11 giugno 1971 n. 426;
 - d) lottizzazioni convenzionate e piani di ristrutturazione previsti dall'art. 8 della legge n. 765 del 6 agosto 1967 e successive modificazioni;
 - e) piani per insediamenti produttivi previsti dall'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865 e successive modificazioni e dalla legge n. 33 del 3 luglio 1981 n. 7
- 4) mediante prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione e per le infrastrutture;
- 5) mediante concessioni singole, valutando gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, quando non sia prevista dal Piano Regolatore Generale la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- 6) mediante autorizzazione del Responsabile del Servizio nei casi previsti dalla vigente normativa di legge;
- 7) *Fattibilità geologica delle azioni di piano: gli interventi previsti dal Piano Regolatore dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella Legge Regionale 41/97, nella relazione geologica di supporto al P.R.G. (da pag. 76 a pag. 87), ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.*

ART. 3 BIS - FACOLTA' DI DEROGA

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle Leggi o Regolamenti vigenti il Responsabile del Servizio ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni e alle prescrizioni fissate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente per edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, secondo le procedure previste dalla Legge.

**ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI
INDICI URBANISTICI E DEI
PARAMETRI EDILIZI**

La prescrizione e le caratteristiche specifiche di ogni singola zona per la disciplina della edificazione

a) DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE - It

Si intende per "densità edilizia territoriale" la volumetria edificabile riferita a tutta la superficie (St) della zona vincolata a P.E. comprese le strade da realizzare e gli spazi per attrezzature di uso pubblico previsti nel piano di lottizzazione: ($It = mc/mq. St.$).

b) DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA - If

Si intende per "densità edilizia fondiaria" la volumetria edificabile riferita alla superficie della proprietà (Sf) di cui trattasi dedotto le parti destinate a strade pubbliche e per attrezzature ad uso pubblico individuate nelle tavole di P.R.G.: ($If = mc/mq. Sf.$)

c) SUPERFICIE COPERTA - Sc

Si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitata dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione dei balconi, gronde, ecc., "fino a 1,50 m".

d) RAPPORTO DI COPERTURA - R

Si intende il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria: ($R = Sc/Sf$)

e) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - S.L.P.

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani e dei locali fuori terra e se agibili anche dei piani interrati ad esclusione delle superfici dei box interrati, delle autorimesse interrate e degli spazi per servizi tecnologici, calcolate al lordo delle murature perimetrali. Le superfici residenziali (cantine, ripostigli, locali caldaie, etc.) dei piani interrati non vengono computate se minori di 150% della Sc.

L'occupazione del sottosuolo non potrà utilizzare la fascia di mt. 3.00 dal ciglio stradale.

f) VOLUME - V

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è S.L.P. fuori terra.

Il Volume si calcola moltiplicando le S.P.L. di tutti i piani per le rispettive altezze dei piani, (dalla quota zero al pavimento e da pavimento a pavimento per i piani successivi), o dei locali, (da pavimento a intradosso se sottocopertura), e se abitabili o agibili anche le S.L.P. dei locali interrati.

g) ALTEZZA DEL FABBRICATO - H = ml.

L'Altezza dell'edificio è misurata dal piano spiccato dei marciapiedi fino all'imposta di copertura dell'ultimo piano abitabile o parzialmente abitabile. Per le coperture inclinate l'altezza è calcolata sulla media tra l'imposta del tetto e il colmo.

Per le zone acclivi l'altezza si misura sulla media di ognuno dei vari fronti

h) DISTANZA MINIMA DI CONFINE - DC

La distanza, misurata a raggio, minima dei fabbricati per le zone B, C e D dai confini di proprietà di terzi, esclusa la proprietà pubblica (avente norme specifiche), rimane stabilita nella metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi definiti con vincolo stipulato con atto pubblico volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- 1) la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare un unico edificio;
- 2) la concessione ad una delle parti di costruire a distanza minore affinché sia rispettata la distanza minima tra edifici secondo le prescrizioni delle diverse zone.

i) DISTANZA TRA I FABBRICATI DF

La distanza, misurata a raggio, dei fabbricati su aree divise e indivise è data dall'altezza dell'edificio più alto quando gli edifici si fronteggino, con minimo assoluto di ml. 10,00 in presenza di pareti finestrate.

l) DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti delle costruzioni esistenti, anche interrate, devono essere arretrate dalle sponde dei corsi d'acqua non meno di mt. 10,00, tale distanza dovrà essere misurata a raggio.

m) RAPPORTO DI IMPERMEABILIZZAZIONE Ri

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, Sf comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

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

Nella progettazione di nuovi interventi e/o ristrutturazioni occorre assicurare la più alta possibilità di permeabilità del suolo utilizzando materiali idonei per parcheggi, piazzali e percorsi interni al lotto, anche in quantità superiore ai minimi inderogabili .

ART 5 - FRAZIONAMENTO DI AREE FABBRICABILI

In relazione all'adozione delle presenti norme di attuazione del piano, non sono ammessi frazionamenti di aree fabbricate e fabbricabili che dovessero rendere irregolamentare un edificio preesistente alla verifica dei conteggi dei rapporti di copertura, dei volumi e delle distanze dai confini secondo le presenti norme.

ART. 6 - TRACCIATI STRADALI

I tracciati stradali già parzialmente delineati per nuove costruzioni o lottizzazioni, saranno considerati come confermati dove non sia diversamente esplicitamente stabilito dal Piano Regolatore Generale.

ART. 7 - NORME SPECIALI

Il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione sia planimetrica che volumetrica ed il carattere architettonico degli edifici che dovessero sorgere in fregio a piazze, slarghi di strade a sezione non costante e per gli edifici che dovessero sorgere in vicinanza di fabbricati di particolare pregio artistico e di interesse storico, oltre alla prescrizione ed ai vincoli di cui alla Legge 10 giugno 1939 n. 1089 ed alla Legge 29 giugno 1939 n. 1947, e ciò, allo scopo di tutelare l'aspetto estetico del quadro ambientale urbano e paesistico.

TITOLO II - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 8 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E DI INIZIATIVA PRIVATA

In tutte le zone omogenee indicate nel P.R.G. con contorno che indica l'obbligo dello studio di un piano attuativo, l'Amministrazione Comunale può intervenire con Piani esecutivi di iniziativa pubblica nel rispetto delle Leggi.

In particolare si attueranno i Piani per il recupero dei nuclei storici e i Piani per gli insediamenti produttivi, i Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, i Piani esecutivi per le attrezzature di interesse generale, i Piani di lottizzazione per i P.E. e i Piani d'Ufficio in caso di inerzia dei proprietari.

I privati possono proporre Piani di Recupero, Piani di insediamenti Produttivi e Piani attuativi residenziali da attuare con convenzione in alternativa alla richiesta di **Permesso di Costruire** secondo le indicazioni del P.R.G. sui singoli edifici.

ART. 9 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Le lottizzazioni convenzionate così come sono previste dall'art. 8 della legge 765 del 6 agosto 1967 possono sostituire i piani esecutivi di iniziativa pubblica nell'attuazione del P.R.G.

L'attuazione a mezzo delle lottizzazioni convenzionate è facoltativa per tutte le zone e può essere richiesta dai proprietari di aree che formino un appezzamento unico di congrua dimensione.

L'attuazione a mezzo delle lottizzazioni convenzionate è obbligatoria, in sostituzione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, per le zone dove è richiesta l'attuazione a mezzo di piani esecutivi; le zone assoggettate a tale richiesta sono indicate nella tavola d'azonamento in scala 1:2.000.

L'utilizzazione delle aree di espansione a scopo edilizio potrà avvenire esclusivamente mediante la predisposizione di uno studio di lottizzazione da redigere in base alle prescrizioni del V° comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica e con l'applicazione della **Legge Regionale 12/2005** relativo agli standard urbanistici.

A detto studio dovrà essere allegato, da parte del privato, uno schema di convenzione contenente gli oneri prescritti dal citato articolo e da approvarsi con le procedure di legge.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale nell'ambito del comparto, potrà essere consentito di variare la localizzazione delle aree di uso pubblico purché vengano garantiti gli standard urbanistici previsti.

Il progetto di lottizzazione sarà presentato in cinque copie di cui una bollata corredata di planimetria in scala adeguata, con l'indicazione dell'altimetria delle dimensioni del tracciato e delle caratteristiche tecniche di esecuzione dei servizi tecnologici di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n.847 nonché della proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla eventuale apertura di spazi privati al pubblico transito.

Per quanto riguarda gli obblighi sia del Comune che del lottizzante si fa riferimento all'art. 28 della L. U. n. 1150 del 17.8.1942.

La domanda di lottizzazione, in competente bollo deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Programma pluriennale di attuazione per aree esterne al centro edificato, se prescritto dalla Legge.
- 2) estratto del vigente strumento urbanistico raffigurante la zona interessata con un intorno di almeno 200m.;
- 3) estratto delle norme attuative della zona interessata e delle zone circostanti, di cui allo strumento urbanistico vigente;
- 4) relazione illustrativa contenente:
 - a - l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche; un programma attuativo coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - b - una tabella dei dati progettuali nella quale siano indicati: la superficie totale, le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le superfici dei lotti: il volume edificabile, gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le altezze massime previste, il numero dei piani e le distanze minime degli edifici dalle strade, dai confini e tra essi stessi;
 - c - gli elementi di cui sopra (lettera b) dovranno figurare in diretto raffronto con le norme attuative di cui al punto 2;
- 5) planimetria della lottizzazione in scala da 1:200 a scala 1:1000 con le indicazioni planovolumetriche necessarie a dare un organico assetto al comprensorio di lottizzazione; deve contenere, di norma, le strade, i parcheggi, le aree destinate ad edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo esistenti o in programma con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuna di esse, le aree soggette alle prescrizioni di cui al V comma, paragrafo 1 dell'art. 28 della Legge Urbanistica integrata;
- 6) planimetria in scala come al punto 4, delle aree di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o parcheggi, fognatura, acquedotto, rete di illuminazione pubblica, eventuale rete di gas uso domestico e spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alla reti di distribuzione esistenti;
- 7) sezioni trasversali delle strade tipo;
- 8) norme di attuazione contenente gli elementi di cui al punto 3/b, nonché prescrizioni sui materiali di rivestimento esterno, di copertura, sui tipi di recinzione e sulle essenze arboree da impiantare sui viali, nelle zone verdi ecc.;
- 9) planimetria su base catastale in scala 1:1000 o 1:2000 riportante i limiti della proprietà, l'elenco delle proprietà e la somma delle relative superfici;
- 10) relazione geologica particolareggiata per le aree sottoposte a vincolo geologico;
- 11) in casi particolari il Responsabile del Servizio ha la facoltà di richiedere il plastico del progetto o sua rappresentazione fotografica o computerizzata in tridimensionale;

12) schema di convenzione. Lo schema di convenzione deve prevedere :

a - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

b - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria o di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c - il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d - il versamento, a titolo di cauzione, di un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il tesoriere comunale vincolato a favore del Comune, per un valore non minore del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

La convenzione dovrà contenere altresì la precisazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune e/o, in alternativa anche parziale, nel caso per alcune aree si faccia riferimento ad attrezzature esistenti o programmate esternamente al comparto, il relativo equivalente in denaro; l'impiego relativo ai tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che, in nessun caso, potranno essere eseguite posteriormente all'utilizzo (licenza di abitabilità o agibilità) dei lotti edificati e serviti dalle stesse. La convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari delle aree del comparto.

Soluzioni diverse:

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

La quota parte degli oneri previsti per legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere in alternativa, sostituita dal realizzo, a spese del proprietario, delle opere necessarie per l'allacciamento della lottizzazione ai pubblici servizi solo quando la spesa per quest'ultima voce eguagli la spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria per la quota di spettanza.

Procedura di approvazione:

Il Responsabile del Servizio, sentiti i pareri delle Commissioni Edilizia e Urbanistica Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona interessata, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di accoglimento, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Le norme di procedura per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono stabilite dalle leggi Regionali.

Il Responsabile del Servizio, quindi, rilascia l'autorizzazione della lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola, in via amministrativa, alla proprietà.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere soddisfatti tutti gli impegni contenuti nella convenzione; può convenirsi anche un termine più breve. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi, saranno soggetti a normale **Permesso di Costruire** .

Lo svincolo della cauzione avverrà su autorizzazione del Responsabile del Servizio solo dopo l'ultimazione e il favorevole collaudo delle opere convenzionate, collaudo da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti.

Lottizzazioni compilate dal Comune:

Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Responsabile del Servizio provvede per la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, come sopra compilato, dopo l'adozione verrà notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo: ove i proprietari intendano attuarlo è data loro la facoltà di proporre anche varianti al progetto il quale verrà poi sottoposto nuovamente all'esame del Consiglio comunale per la riadozione.

In caso gli interessati non si accordino con il Comune per la realizzazione della lottizzazione questi ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati prescritti nel presente articolo oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente, ovvero esso sia per giustificati motivi, ritenuto inaccettabile.

ART. 10 - COSTRUZIONI SU SINGOLI LOTTI

IL Permesso di Costruire per costruire su singoli lotti è rilasciato per i terreni siti nelle zone non assoggettate all'obbligatorietà dei piani esecutivi, è comunque sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio (art.15), le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose, verde e impianti sportivi.

Nel P.R.G. sono indicate le aree per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico commisurate all'entità degli insediamenti residenziali produttivi, direzionali e commerciali sulla base dei parametri previsti dalla legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51, *come integrata e modificata dalla Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1 e dalla **Legge Regionale 12/2005***.

Questi parametri dovranno essere applicati a tutti i Piani esecutivi.

ART. 12 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade
- b) le aree di rispetto
- c) parcheggi pubblici

L'indicazione delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Nella edificazione vanno osservate le disposizioni sulla protezione dei nastri stradali stabilite con D.I. 1.4.1968 n. 1444.

Le fasce di rispetto a lato delle strade saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori, parcheggi ecc.) studiati in modo da non interferire nel traffico veicolare.

Nelle fasce di rispetto stradale, si potranno eseguire: 1) opere di manutenzione ordinaria per tutti gli edifici; 2) straordinaria con vincolo di non indennizzo delle miglorie apportate all'edificio in caso di esproprio, solo per gli edifici che non sono interessati da ampliamenti stradali, (in sede di progetto esecutivo) e che non recano pregiudizio alla visibilità del traffico veicolare lungo i tracciati e gli incroci.

a) Le strade sono classificate come segue:

- 1) strade principali con funzione regionale e provinciale.

Sono accessibili soltanto attraverso i nodi indicati nella tavola di P.R.G. Le eventuali nuove immissioni di strade secondarie, dovranno distare non meno di 300 metri dagli accessi previsti dal P.R.G.

La strada appartenente al primo ordine:

- la strada Villa d'Almè - Dalmine e suoi svincoli.

2) strade intercomunali di 2° ordine con funzione di collegamento tra i Comuni. Le strade appartenenti a questa categoria sono: Via Bergamo, Via Papa Giovanni, Via Castello, Via Ghiaie.

3) Strade del terzo ordine, con carattere specificatamente comunali sono le seguenti:

Via Roma, Via Bolis, Via Ossanesga, Via Brembo, Via Moro, Via Alpini, Via Don Carminati, Via Fiume-Alpini, Via Madonna della Castagna, Via Stazione, Via Nullo, Via IV Novembre, Via S. Fermo e Rustico, Via Bertolini.

4) Strade del quarto ordine, con carattere specificatamente residenziale locale, sono tutte le altre non indicate negli ordini precedenti.

5) Percorsi ciclabili, riservati prevalentemente alle biciclette.

6) Percorsi pedonali.

In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti.

Il P.R.G. e gli strumenti attuativi possono imporre l'arretramento delle recinzioni per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti o l'apertura di nuovi.

I percorsi pedonali vengono considerati opere di urbanizzazione primaria lungo i quali sarà ammessa la percorribilità veicolare solo ai mezzi agricoli o di servizio.

Nella tavola di azionamento in scala 1:2000 sono individuati con apposito segno grafico i percorsi pedonali di progetto. L'Amministrazione censirà i sentieri esistenti.

b) Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale:

L'edificazione lungo le strade dovrà rispettare le distanze dal ciglio stradale pari alla fascia di rispetto dove è indicata nel P.R.G.. La distanza minima degli edifici dal ciglio della strada dovrà essere:

- per le strade dal secondo al quarto ordine di metri 5.00

- per le strade del primo ordine di metri 15,00

Sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti e confermati nei piani di recupero nelle zone del centro storico.

ART. 13 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge 29/09/64 n° 847, le seguenti:

a - strade: tutte le strade al servizio interno per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;

b- spazi di sosta o di parcheggio: tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tempi di insediamento in oggetto. Per gli interventi edilizi a funzione residenziale le aree di parcheggio a servizio delle residenze dovranno essere dimensionate in base allo standard minimo di cui all'art. 41 sexies della LU. 1150 e successive modificazioni;

c- fognature;

d- rete idrica;

e - rete di distribuzione elettrica e dei gas, cabine della TELECOM, dell'ENEL e di decompressione dei gas;

f - pubblica illuminazione;

g - spazi di verde attrezzato.

ART. 14 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del paese.

Esse sono in linea di massima le attrezzature collettive, aree ed opere di interesse pubblico di livello comunale ed intercomunale, elencate all'art. 4 della Legge 847/64 così come modificato dalla Legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 15 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI ESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI

I parcheggi pubblici sono localizzati sulla tavola di P.R.G. ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi.

In questo ultimo caso la loro superficie è fissata percentualmente rispetto alla superficie totale degli standard previsti nel P.A. Per zone di parcheggio si intendono zone di sosta effettiva di veicoli e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso e manovra.

In materia di parcheggi pubblici o privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni della Legge 06/08/67 n° 765, dei D.M. 02/04/68 e della Legge Urbanistica Regionale **12/2005**.

In particolare:

a - Residenza - nelle nuove costruzioni residenziali o negli ampliamenti ad uso residenziale ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;

b - Terziario - nei nuovi interventi di carattere commerciale o direzionale, dovrà essere riservata per parcheggi una superficie pari a quella lorda di pavimento degli edifici previsti. Essa dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso, si tratti di ampliamento, la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere ove possibile una maggiore quantità di superficie per ovviare alla eventuale insufficienza di parcheggi relativa all'edificio preesistente;

c - Produttivo - nei nuovi insediamenti di carattere industriale o da destinare ad artigianato (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie di pertinenza di tali insediamenti.

Nei caso si tratti di ampliamenti, la superficie di cui sopra sarà commisurata al solo ampliamento, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere ove possibile una maggiore quantità di superficie per ovviare alla eventuale insufficienza di parcheggi relativa all'edificio preesistente.

Nel caso l'ampliamento dell'attività produttiva o commerciale avvenga in volumi edilizi esistenti e non esista possibilità di provvedere alla formazione totale o parziale delle opere di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà rilasciare concessione previa monetizzazione delle aree mancanti.

Nei caso di ampliamenti di attività produttive o commerciali ottenuti con la realizzazione di nuovi volumi nell'ambito di insediamenti esistenti o nel caso di realizzazione di nuove destinazioni nell'ambito di volumi esistenti, precedentemente a diversa destinazione, sarà consentita la monetizzazione solo nel caso in cui in zona limitrofa all'area di intervento sia prevista dal Piano la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.

ART. 16 - ZONA F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE

Tali zone sono destinate all'istruzione, agli edifici per il culto, alle attrezzature sociali, culturali, sanitarie, amministrative e di servizio.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- 1) $I_f = 3,00$ mc/mq.
- 2) Parcheggi da dimensionare in rapporto alla costruzione
- 3) $H = 9,00$ mt.
- 4) DC= distanza dai confini non meno di 5,00 ml. o come previsto dall'art. 4 comma h;
- 5) R = rapporto di copertura massimo 1/2.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria.

ART. 17 - ZONE F2 - AREE DI VERDE PUBBLICO

Sono compresi in tali zone:

- 1) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

A) Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del P.R.G., per la realizzazione di spazi di verde a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici coperte a giardino o parco, o attrezzature sportive con opportuno studio della viabilità pedonale interna.

B) Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di edificabilità in funzione delle specifiche necessità.

C) Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro o altre strutture con riconosciuto ruolo sociale, che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- volume totale mc. 200
- sup. cop. max mq. 60
- H max: mt. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' ammesso, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, l'utilizzo del sottosuolo per realizzare area di sosta veicolare, box interrati e corselli di accesso e servizio.

D) Il P.R.G. indica l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.

La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.

Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco e lo sport, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro.

I parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione, anche nel caso di interventi privati in convenzione.

In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione. In assenza di tale approvazione potranno essere realizzati da privati solo i volumi previsti dal precedente punto C.

E) Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi; è ammessa l'edificazione anche da parte dei privati proprietari con rapporto fra superficie coperta e superficie disponibile pari a 1/50, altezza massima di mt. 5,00 e con destinazione per pubblici esercizi (bar, trattorie e simili).

F) Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alle **lettere a, b, c, e d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.**

TITOLO III - ZONE RESIDENZIALI

ART. 21 - DESTINAZIONE D'USO

Le zone residenziali debbono essere prevalentemente destinate ad abitazioni. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In esse potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- negozi, magazzini di vendita - anche all'ingrosso - purché questi non comportino strutture autonome di stoccaggio superiori a quelle delle superfici di vendita;
- banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, costruzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- alberghi e ristoranti;
- teatri e cinematografi;
- sedi per il divertimento e lo svago;
- sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere;
- attività artigianali di modesta entità o di servizio che non producano né rumore né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, e potrà occupare spazi anche ai piani superiori, purché vengano realizzati con tipologie compatibili a quelle della zona residenziale “e rispettino i requisiti dell'art. 3.6.5 del R.L.I.”;
- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad un'adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché di una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio ai sensi della legge 06.08.1967 n. 765.

ART. 22 - ZONE OMOGENEE “A”: INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Tali zone sono indicate nella tavola di azionamento e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. **27 della Legge Regionale 12/2005** nel rispetto delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici devono essere rivolti:

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

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità edilizia - purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche originarie dei paramenti esterni e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde le costruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e del contesto urbano antico.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: sono di contro ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle del contesto urbano di antica formazione.

L'area interessata da nuovi interventi è perimetrata ed è stata divisa, ai fini dell'identificazione in comparti.

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici sono:

A) Destinazione residenziale

La generalità degli edifici è destinata prevalentemente ad abitazione. Negli edifici a destinazione residenziale, oltre ai locali accessori, sono ammesse attività direzionali e commerciali nonché artigianali e per attrezzature e servizi purché non risultino nocive ed in contrasto con le funzioni residenziali.

Per gli interventi singoli il Responsabile del servizio potrà concedere la trasformazione d'uso su parere della Commissione Edilizia.

La trasformazione di unità destinate alla residenza in altri usi comporta il versamento degli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione per standard delle aree non reperibili.

B) Destinazione d'uso commerciale

Negli edifici o parti di edifici destinati a negozi e/o con destinazione commerciale, si conferma l'attuale o futura destinazione d'uso per le varie attività di esercizio commerciale nonché di quelle attività di servizio assimilabile a "funzioni di negozio" (retri, magazzini, alcune attività artigianali di servizio ed extra commerciali quali agenzie viaggi, esposizioni, mostre, attrezzature mobili, ecc. ...)

La possibilità di insediare attività commerciali o di estenderle al piano superiore è consentita compatibilmente con le caratteristiche ambientali e di accessibilità.

Per le nuove destinazioni di locali ad uso commerciale se non si verificassero le condizioni e la richiesta per uso di negozi al piano terreno, potrà essere concesso l'uso per uffici e se compatibili per la zona, anche per residenza.

C) Destinazione artigianale

Negli edifici a destinazione artigianale si conferma l'attuale o futura destinazione d'uso sempre che tali attività produttive non risultino nocive e siano compatibili con la prevalente destinazione d'uso residenziale della zona. L'artigianato di servizio, potrà occupare spazi anche ai piani superiori, purché nei limiti di compatibilità con la residenza e con i fattori ambientali e funzionali.

D) Box

Sono ammessi nel rispetto dei parametri di zona

E) Autorimesse interrato

Sono ammesse nelle aree non vincolate.

“Si rammenta ove eventualmente possibile, soprattutto negli interventi di 3° - 4° e 5° grado, il rispetto dei requisiti di altezza, superfici, RAI, utilizzando anche le deroghe previste dal R.L.I..”

**ART. 23 - ZONA A1 ARCHITETTURE
DI INTERESSE STORICO -
ARTISTICO E AMBIENTALE**

Gli edifici qui sotto elencati dovranno essere oggetto di tutela e di particolare attenzione per il loro valore storico e ambientale con interventi di 3° grado:

Paladina

- Parrocchiale dei SS. Martiri Gervasio, Protasio e S. Alessandro
- Chiesetta di S. Rocco: edificio del XVI sec., Piazza S. Rocco, mapp. A
- Castello Micheletti: ora Gimondi complesso del XX sec. in via del Castello, mapp. n. 250-259-251-149-235.

Sombreno

- Santuario dedicato alla natività di Maria Vergine: edificio del XV sec. sorto sui resti del castello di cui si hanno notizie a partire dal XI sec., mapp. B
- Torre ex lazzaretto: edificio del XVII sec., via Santuario, mapp. n. 205
- Azienda agricola Agliardi: edificio del XVII sec., via Agliardi, mapp. n.71
- Ex casa parrocchiale: edificio del XVII sec., via Agliardi, mapp. n. 35
- "Vincolo Ministero per i beni culturali del 27.10.1986: Villa Agliardi: edificio progettato dall'Arch. L. Pollack alla fine del XVIII sec., via Agliardi, mapp. n. 31, 37b, 102, 26, 2, 88, 73/a"
- Casa della Piazza, ex castello: edificio del XV e XVII sec., piazza Locatelli, mapp. n.39
- Villa Maccari: edificio della prima metà del XIX sec., via Bolis, mapp. n. 54
- Villa Agliardi e loggiati, ex casa colonica: edificio del XVI e XVII sec., via Bergamo, mapp. n. 25

- Parrocchiale di S. Fermo e Rustico: edificio del XVII sec., su struttura del XV sec., via Bergamo, mapp. A.
-

Ghiaie

- Lavatoio

“Si rammenta ove eventualmente possibile, soprattutto negli interventi di 3° - 4° e 5° grado, il rispetto dei requisiti di altezza, superfici, RAI, utilizzando anche le deroghe previste dal R.L.I..”

ART. 24 - ZONA A2 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CON PRESCRIZIONI DI PROGETTO: GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI (TAV. n. 11-13) E SULLE AREE LIBERE (TAV. 12-14)

Nell'ambito della Zona “A” si individuano i seguenti gradi di intervento sugli edifici.

Interventi di 1° grado - Manutenzione ordinaria

“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti” (L.R. 12/2005 art. 27).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare.

La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Interventi di 2° grado - Di manutenzione straordinaria

"le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare" (L.R. 12/2005 art. 27).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari, senza alterare la dimensione dell'unità.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Interventi di 3° grado - Restauro e risanamento conservativo

"gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.R. 12/2005 art. 27).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, purché congruenti con il carattere degli edifici;

- *il risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto

planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

(integgiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Interventi di 4° grado - Ristrutturazione edilizia.

"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica" (L.R. 12/2005 art. 27).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento.

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

È ammessa la

Ricostruzione edilizia

quando si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

Interventi di 5° grado - Ristrutturazione urbanistico-edilizia.

“Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale” (L.R. 12/2005 art. 27), anche con modifiche del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ai fini di un rinnovo urbano e di un recupero socio-economico ed ambientale della zona.

La definizione planovolumetrica dell'intervento è indicata nelle tavole delle Unità Minima d'Intervento. Le altezze in gronda dei nuovi edifici sono indicate nelle tavole degli interventi.

Intervento di 6° grado - Nuova edificazione

"quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato" (L.R. 12/2005 art. 27),

Sono interventi previsti sulle aree libere. I nuovi edifici dovranno rispettare nelle forme e nelle caratteristiche architettoniche i valori dell'ambiente esistente e seguire le indicazioni planovolumetriche delle tavole per l'attuazione delle U.M.I.

Gli indici volumetrici sono indicati dalle tavole del P.R.G. e nelle Norme di Attuazione .

Gli interventi sono regolati da convenzione da sottoscrivere dai proprietari dei terreni e dall'approvazione del Piano urbanistico comprendente tutta la zona delimitata dalla U.M.I.

I volumi dei nuovi insediamenti riportati nel P. di R. sono da considerarsi indicativi per forma e dimensione e potranno essere modificati in sede di progettazione della U.M.I., con eventuali indicazioni del Parco dei Colli.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria

Non sono ammesse, all'interno del perimetro del Piano di Recupero, le installazioni di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Interventi di 7° grado - di Demolizione

Indicano gli edifici o parte di essi da demolire senza, di norma, possibilità di ricostruzione, in sito.

Là dove è indicato nel Piano e nelle unità minime di intervento è ammessa la riutilizzazione del volume demolito per la razionalizzazione o l'integrazione funzionale degli edifici che si intendono confermare con l'intervento di recupero.

Utilizzo di sottotetti esistenti

L'utilizzo di sottotetti esistenti è consentito se adeguati per altezza e rapporti aereo illuminanti ai valori minimi ammessi.

I sottotetti con h. mt. 1,20, all'imposta potranno essere alzati fino a h. mt. 2,20, anche se non segnalati dalle tavole delle U.M.I. qualora:

- 1) l'edificio rientri negli interventi di 4° grado, ovvero di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- 2) le distanze rispetto ad altri edifici esistenti siano conformi alle N.T.A.
- 3) la profondità dell'edificio permetta con tale modifica di raggiungere i minimi di h. media e di rapporti aereo illuminanti.

L'aggiunta di volume non potrà in ogni caso superare il 10% del volume totale. Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili potrà essere fornita luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di abbaini nelle falde dei tetti, purché la superficie degli stessi non superi 1/20 della superficie totale della falda interessata.

Tali aperture dovranno essere realizzate di preferenza nelle falde interne verso cortili.

"Le presenti norme non si applicano agli edifici segnalati nel PTC all'art. 16.3 e nella relativa tavola allegata alla L.R. 8/91".

Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

L'intervento è ammesso nel Piano di Recupero o nelle tabelle NTA per ogni singola operazione

Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

L'intervento è ammesso nel Piano di Recupero o nelle tabelle NTA per ogni singola operazione.

“Si rammenta ove eventualmente possibile, soprattutto negli interventi di 3° - 4° e 5° grado, il rispetto dei requisiti di altezza, superfici, RAI, utilizzando anche le deroghe previste dal R.L.I..”

Cortina edilizia da mantenere

Indicazione di vincolo di facciata da conservare. Possibile solo interventi di manutenzione ordinaria e/o di ripulitura da elementi superfettativi, che ne conservino o ne ripristino le caratteristiche architettoniche-ambientali originali e che ne ripropongano il carattere di continuità e omogeneità della facciata.

Saranno oggetto di particolare attenzione gli elementi architettonici di valore e/o di interesse storico.

La presenza di pitture murali, affreschi e decorazioni devono essere salvaguardati in sede di nuovi interventi e per i quali è necessario procedere alla loro conservazione con opere di restauro.

PRESCRIZIONI DI PROGETTO: INTERVENTI SULLE AREE LIBERE (Tav. n.12 e n. 14)

Il Piano detta specifiche prescrizioni in merito alle modalità di intervento sulle aree scoperte di pertinenza degli immobili ricompresi nel Piano.

Con specifico segno grafico nella tavola di Piano vengono suddivisi i seguenti ambiti:

Ambiti che, date le connotazioni dell'impianto morfologico o per le valenze di tipo ambientale, sono confermati nello stato di fatto con possibilità di intervento, vincolato alle prescrizioni specifiche contenute nella tavola specifica di zona;

Ambiti da valorizzare per peculiarità di tipo artistico - storico - architettonico o per valenze di tipo ambientale;

anche in questo caso, seppur con interventi che possono arrivare al rifacimento e alla sostituzione si farà riferimento alle prescrizioni della tavola specifica di zona;

Ambiti con alcune componenti (materiali - tipi) di cui si prevede la sostituzione con interventi parziali di tipo ristrutturativo;

in questo caso ad integrazione delle specifiche prescrizioni va evidenziato che gli interventi non dovranno essere sostitutivi della situazione esistente, ma partendo dallo stato di fatto, dovranno essere conservati i caratteri ambientali e sostituiti gli elementi di contrasto.

Ambiti da riprogettare con interventi di tipo ristrutturativo anche con trasformazioni totali;

in queste aree scoperte gli interventi globali dovranno tenere in attenta considerazione le caratteristiche dei tipi, materiali e tecniche costruttive prescritti dalle presenti norme.

E' fatto obbligo l'intervento sull'area scoperta di pertinenza dell'unità edilizia secondo le prescrizioni di intervento contestualmente ad opere edilizie ad esclusione delle sole manutenzioni.

Muri di cinta

Il Piano individua le murature di cinta e divisorie secondo un duplice regime:

- muri di cinta - divisori di proprietà - recinzioni da mantenere e valorizzare: è prescritta la tutela, il restauro e la ricostruzione con caratteri e tecniche coerenti con le prescrizioni generali;
- muri di cinta - divisori di proprietà - recinzioni da riprogettare: è prescritta la rimozione e la sostituzione secondo i criteri delle presenti norme.

Presenze arboree da tutelare

Sono espressamente individuate con apposito segno grafico e debbono essere oggetto di conservazione, ripristino ed integrazione.

Non sono ammesse piantumazioni d'alto fusto con specie arboree non coerenti con quelle presenti nei centri storici locali.

Spazi a verde privato

Il completamento o potenziamento di attuali o futuri spazi a verde privato è da attuarsi con vegetazione autoctona.

Alberi di particolare pregio sono soggetti a vincolo di integrale conservazione.

Nelle zone a verde privato ambientale non è ammessa la costruzione di autorimesse o altri locali sotterranei, salvo diverse prescrizioni specifiche.

E' possibile realizzare pergolati con materiale tradizionale.

Per le aree attualmente libere utilizzate per l'agricoltura, nella formazione del giardino sarà ammesso l'uso parziale di piano interrato per autorimesse al servizio delle residenze, se indicato nelle tavole di piano e ai sensi della legge 122/89.

ART. 24 BIS ZONA V - VERDE PRIVATO - AREE LIBERE: CORTILI E VERDE DI PERTINENZA

Nelle aree libere esistenti sono ammessi fabbricati accessori solo se inseriti in modo che non alterino l'ambiente .

Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati devono essere rigorosamente rispettati, non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo e dovranno essere valorizzati con pavimentazione dei cortili eseguiti con materiali tradizionali quali: pietra naturale in lastre o cubetti, acciottolato o ghiaia.

In sede di attuazione del Piano, devono essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da superfetazioni quando tali costruzioni non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico ed ambientale.

Sono ammesse autorimesse interrato con particolare attenzione alla posizione delle rampe e delle prese d'aria. La copertura delle autorimesse deve essere realizzata con formazione di verde con almeno 40 cm. di coltivo e con percorsi pavimentati.

E' ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti con l'incremento massimo del 10% sul volume esistente all'atto dell'adozione della presente norma, in ampliamento o sopraelevazione fino all'altezza massima di ml. 7.00 su edifici senza specifico grado d'intervento già definito.

**ART. 25 - ZONA A3 - GIARDINI E
PARCHI PRIVATI DI INTERESSE
AMBIENTALE DA TUTELARE**

Le zone contraddistinte con apposito segno grafico devono essere conservate a giardini, parchi e boschi "*(Parco Agliardi e Parco Maccari)*".

In tali zone è proibito l'abbattimento di piante di alto fusto, dovrà essere curato il mantenimento in buono stato di conservazione del verde a prato e delle essenze arboree.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione anche in sottosuolo.

**ART. 26 - ZONA B1 - PER USI
RESIDENZIALI. CONTENIMENTO
ALLO STATO DI FATTO.**

Sono definite in P.R.G. con apposito segno grafico: in queste zone è prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologia edilizia prevalente.

Sono ammesse:

1. Nuova costruzione;
2. Le operazioni previste dall'art. **27 della Legge Regionale 12/2005** ;
3. La demolizione e ricostruzione dei singoli edifici della tipologia edilizia prevalente nella zona; ove la demolizione interessi due o più lotti contigui non è consentita la ricostruzione con accorpamento dei volumi dei singoli lotto.

Per ogni tipo di intervento sono comunque prescritti un'altezza massima **di mt. 9,00.**

Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 30%:

Nel caso di nuove costruzioni su aree libere, non potrà essere superato l'indice: $I_f = 1,6 \text{ mc/mq.}$

Rapporto di impermeabilizzazione: max. 60%

Per gli interventi di ricostruzione di edifici con indice superiore a quello indicato nel comma precedente è consentito il mantenimento della volumetria preesistente.

E' consentito l'ampliamento degli edifici e il soprizzo *dei* fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni:

$$\text{Delta} = (\text{S.f}^2 / \text{S.I.p.}) \times 0.035 \quad \text{con un massimo di } 200 \text{ m}^2$$

dove S.f. = superficie fondiaria

espressa in mq.

S.I.p. = superficie lorda di pavimento residenziale

complessiva espressa in mq.

dove Delta è la S.I.p. aggiuntiva espressa in mq..

E' consentita la realizzazione di abbaini che permettano l'illuminazione e l'aerazione dei locali sottotetti nella misura massima del 5 % dello sviluppo, in mq., della falda.

In ordine alla distanza delle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68.

L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente di un'area potranno essere modificati solo in seguito all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area di azzonamento.

**ART. 27 - ZONA B2 - PER USI
RESIDENZIALI. CONTENIMENTO
ALLO STATO DI FATTO CON
IMPIANTO URBANISTICO E
TIPOLOGIE CONFERMATE**

Sono definite in P.R.G. con apposito segno grafico: in queste zone è prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologia edilizia prevalente.

Sono ammesse:

1. *Nuova costruzione;*
2. Le operazioni previste dall'art. **27 della Legge Regionale 12/2005** ;
3. La demolizione e ricostruzione dei singoli edifici della tipologia edilizia prevalente nella zona; ove la demolizione interessi due o più lotti contigui non è consentita la ricostruzione con accorpamento dei volumi dei singoli lotto.

Per ogni tipo di intervento sono comunque prescritti un'altezza massima **di mt. 9.00. (solo per la Zona Ghiaie).**

Il rapporto massimo di copertura è fissato nella misura massima del 25%:

Nel caso di nuove costruzioni su aree libere, non potrà essere superato l'indice: $I_f = 1 \text{ mc/mq.}$

Rapporto di impermeabilizzazione: max. 60%

Per gli interventi di ricostruzione di edifici con indice superiore a quello indicato nel comma precedente è consentito il mantenimento della volumetria preesistente.

E' consentito l'ampliamento degli edifici e il soprizzo *dei* fabbricati esistenti secondo le seguenti indicazioni:

$$\text{Delta} = (S.f^2/S.l.p.) \times 0.035 \quad \text{con un massimo di } 200 \text{ m}^2$$

dove S.f. = superficie fondiaria
espressa in mq.

S.l.p. = superficie lorda di pavimento residenziale
complessiva espressa in mq.

superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, dove Delta è la S.l.p. aggiuntiva espressa in mq..

E' consentita la realizzazione di abbaini che permettano l'illuminazione e l'areazione dei locali sottotetti nella misura massima del 5 % dello sviluppo, in mq., della falda.

In ordine alla distanza delle strade valgono di disposti del D.M. 1444/68.

L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente dell'area potranno essere modificati solo in seguito all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area di azzonamento

**ART. 28 - ZONA B3 - PER USI
RESIDENZIALI CON PIANO
ATTUATIVO IN FASE DI
REALIZZAZIONE E
COMPLETAMENTO**

Per gli interventi interni a tali Zone, che sono già state oggetto di convenzioni conseguenti a Piani di Lottizzazione è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie.

Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.

La presente norma vale anche per le zone in corso di Lottizzazione.

“Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall’art. 27 lettere a, b, c, d della Legge Regionale 12/2005.”

**ART. 29 - ZONA B4 - PER USI
RESIDENZIALI CON
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
A CAPACITÀ EDIFICATORIA
DEFINITA**

Sono definite in planimetria di Piano Regolatore Generale con apposito segno grafico.

Tali zone sono dichiarate Zone di Recupero ai sensi dell’art. 27 della Legge 457/78.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell’impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti.

Poiché gli standards relativi al volume già esistente sono reperiti nell’ambito delle aree di standard all’interno del Progetto di Piano Regolatore Generale, i Piani di Recupero o i Piani Particolareggiati, dovranno reperire all’interno delle superfici dei comparti solo gli standards relativi al volume che viene realizzato in supero rispetto al volume esistente, nonché le quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze di standards dell’intera volumetria esistente nel comparto, le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi sono i seguenti:

Volume definito: vedi Piano Operativo

Numero massimo dei piani: vedi Piano Operativo.

**ART. 30 - ZONA C1 PER USI
RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON
NUOVO IMPIANTO E
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette all’obbligatoria formazione di un Piano Attuativo esteso all’intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.

I privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Le altezze massime vengono definite in forma variabile a seconda del contesto territoriale nel quale sono inseriti. Pertanto si farà riferimento alle altezze indicate nel Piano Operativo.

Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 21.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

If = 1 mc/ mq. salvo diversa indicazione nel Piano Operativo.

Altezza massima: vedi Piano Operativo

Rapporto di copertura: 30%

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria nonché le aree relative all'urbanizzazione secondaria prevista nel Piano di Lottizzazione.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi sono stabiliti dalla convenzione.

"I piani attuativi previsti sono:

- *P.A. n. 1 via Brembo zona Ghiaie*
- *P.A. n. 2 Via Brembo zona Ghiaie*
- *P.A. n. 3 via Brembo zona Ghiaie*
- *P.A. n. 4 via Giovanni XXIII e via del Castello*
- *P.A. n. 5 via Fantoni."*
- ***P.A. n. 6 Via Don Milani – Via Sergio Bertolini***

ART. 31 - ZONA C2 PER USI RESIDENZIALI - ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO

Il P.R.G. individua con apposito segno grafico e specifica perimetrazione degli ambiti residenziali di nuovo impianto ove l'edificazione è determinata per singolo Piano Attuativo, ed assoggettata a prescrizioni specifiche.

Il progetto di P.A. esteso all'intera area perimetrata definirà ad integrazione delle prescrizioni specifiche e delle individuazioni dell'azonamento, la progettazione volumetrica e tipologica e la suddivisione delle aree in lotti nonché la specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le attrezzature a verde pubblico non azionate.

I piani attuativi previsti sono:

- PEEP n. 1 - denominato "Via Brembo" - vedi Piano Operativo.

TITOLO IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

**ART. 32 - ZONE PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI: CARATTERI E
DESTINAZIONI**

Il P.R.G. distingue gli insediamenti in:

- zone per insediamenti produttivi;
- complessi produttivi esistenti.

Le zone per insediamenti produttivi sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con essere compatibili.

I complessi produttivi esistenti, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del P.R.G. situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal P.R.G.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Nelle zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e commercializzazione delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc. dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Servizio potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di **Permesso di Costruire**.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

ART. 33 - ZONA D1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

In tali zone sono consentite azienda artigianali, piccole industrie non nocive e non rumorose.

E' consentito inoltre l'installazione di laboratori di ricerca, di analisi, magazzini e depositi, sale di esposizione, silos autorimesse ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività produttive, uffici e mostre connessi all'attività artigianale, nonché l'edificazione di abitazioni del titolare e del dipendente addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti, *con un massimo di 150 m² S.l.p.*.

Gli impianti ed i relativi processi di lavorazione non debbono dar luogo a formazione di fumi od esalazioni nocive. In ogni caso debbono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione per le sostanze di scarico sia solide che liquide o gassose in armonia con le norme della legislazione vigente.

Per tali zone devono essere rispettati i seguenti indici:

- indice di sfruttamento fondiario = 60% o 3 mc./mq.
- altezza = ml. 10 (salvo deroghe per motivate esigenze produttive da dimostrarsi con relazione tecnica).

- DC = ml. 5

(le costruzioni possono inoltre essere realizzate a confine previa presentazione di convenzione,

registrata e trascritta, con il confinante), vedi art. 4 comma h

- Df = ml. 10 (per i fabbricati destinati ad attività produttive)
- Rapporto di impermeabilizzazione: max. 70%

Per quanto concerne le opere di straordinaria manutenzione si confermano i contenuti delle circolari del Ministero dei LL.PP. 16.11.77 n. 1918 e 30.07.85 n. 3357/25.

Il cambiamento delle attività presenti nei singoli complessi produttivi potranno avvenire solo previo accertamento di compatibilità come previsto al successivo art. 36

E' prevista la possibilità di insediare attività terziarie e commerciali nella misura massima del 30% dell'indice di sfruttamento massimo previsto o della S.L.P. esistente se maggiore, stante il rispetto degli standard urbanistici.

ART. 34 - ZONA D2 PER ATTIVITA' CON IMPIANTO URBANISTICO IN FASE DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività artigianale e delle piccole industrie.

E' consentito inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'attività produttiva, uffici e mostre connessi all'attività di produzione e industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare ed i dipendenti addetti alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, *con un massimo di 150 m² S.l.p.*.

I parametri per l'edificazione devono rispettare gli indici dei Piani Attuativi in corso di completamento e possono raggiungere gli indici del Piano operativo.

**ART. 35 - ZONA D3 PER ATTIVITA'
PRODUTTIVE O A DESTINAZIONE
MISTA CON POSSIBILITA' DI
RIDESTINAZIONE COMMERCIALE E
TERZIARIA**

Tali zone sono destinate ad attività produttive con interventi di ristrutturazione edilizia con ridefinizione delle destinazioni d'uso ai fini terziari commerciali.

E' confermata di massima l'attuale consistenza planivolumetrica, qualora gli interventi siano ascrivibili nel loro complesso ad una ristrutturazione urbanistica saranno ammissibili i parametri edificatori massimi

- S.L.P. 60% della superficie fondiaria
- Altezza massima: ml.10 .
- Rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 70%

I parcheggi previsti sulla via Roma dovranno essere realizzati a cura e spese degli interventi che prevedono ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso, fino al raggiungimento degli standard di legge.

**ART. 36 - VALUTAZIONE DI
COMPATIBILITA'**

Tale valutazione viene effettuata, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico ed ambientale;
- caratteri previsti del traffico in entrata ed in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificamente destinate a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistente al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari e dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata da una specifica Commissione, nominata dalla Giunta Comunale, che riferirà tramite motivato parere formale esteso anche, in caso di valutazione positiva, all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi, spetterà comunque alla Giunta Comunale, entro 90 giorni, esprimere con propria deliberazione, la valutazione di compatibilità e la conseguente ammissibilità dell'intervento.

La Commissione per le valutazioni di compatibilità di cui ai precedenti commi sarà così costituita:

- Il Sindaco o un suo delegato
- due Consiglieri comunali
- un esperto in materia urbanistica
- un esperto di ingegneria sanitaria
- un rappresentante tecnico dell'A.S.L.

ART. 37 - ZONE E/1 - ZONA AGRICOLA

Nelle zone rurali sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè fabbricati rurali e per abitazioni dei coloni, laboratori a carattere artigianale, *nei limiti previsti dalla Legge Regionale 07 giugno 1980 n. 93*, agricolo, nonché abitazioni civili con i vincoli e le caratteristiche sotto riportate:

E/1- Edificazione ad uso abitazione

- | | |
|---|-------------|
| - densità di fabbricazione | 0,03 mc/mq. |
| - altezza massima | 7.00 ml. |
| - attrezzature ad uso strettamente rurale | |
| - densità di fabbricazione | 0,20 mc/mq. |
| - altezza massima | 7,00 ml. |
| - rapporto di copertura | 1/30 |

Le aree individuate e classificate dal P.R.G. come zone omogenee E, sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse oltre che al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterrati, accatastamenti di materiali, ecc.) è soggetta a preventivo **Permesso di Costruire**, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a 1,00 ml. nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Le zone destinate a rispetto delle vie di comunicazione e d'ambiente, con esclusione di quelle di rispetto cimiteriale, possono essere computate ai fini dell'edificazione solo a favore delle adiacenti zone E agricole. La eventuale costruzione peraltro non potrà sorgere all'interno delle zone di rispetto stesse.

Per questo nel presente articolo non specificato, si richiama la legge regionale del 07.06.1980 n. 93: "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole".

"E' competenza esclusiva del parco in materia di espressione di pareri su progetti presentati nel territorio di competenza."

**ART. 38 - ZONA C/1 ZONA A PARCO
AGRICOLO FORESTALE**

Queste zone sono soggette alle N.T.A. del Piano Territoriale del Parco dei Colli di Bergamo (Zona C1: Art. 12 delle N.T.A. del P.T.C. e norme dell'art. 9 della Legge Regionale n. 23/97 "e dei suoi Piani Settore di attuazione").

**ART. 39 - ZONA E2 RURALE
BOSCHIVA**

Le zone rurali boschive sono destinate alla conservazione, alla cura e al potenziamento del bosco.

"E' competenza esclusiva del parco in materia di espressione di pareri su progetti presentati nel territorio di competenza."

**ART. 40 - ZONA E3 ZONA DI
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Queste zone sono soggette alle N.T.A. del Piano Territoriale dei Colli di Bergamo (zona B3: Art. 10 delle N.T.A. del P.T.C.)

"E' competenza esclusiva del parco in materia di espressione di pareri su progetti presentati nel territorio di competenza."

TITOLO V - ZONE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

**ART. 41 - ZONA DI SALVAGUARDIA
AMBIENTALE. ZONE "R5"- PARCO
FLUVIALE DEL FIUME BREMBO**

Il P.R.G. indica con apposita campitura le aree che per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici sono soggette a particolare salvaguardia finalizzata alla creazione di un "Parco fluviale del fiume Brembo". Entro tali aree le previsioni di zona si attuano mediante Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/42.

Fino alla approvazione del Piano particolareggiato è vietato:

1) Qualsiasi intervento di nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, fatta salva la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dall'art. **27 lettere a, b, c, della Legge Regionale 12/2005.**

2) La formazione di nuove strade e di costruzione di infrastrutture in genere.

3) Qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno, salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento delle colture agricole ove queste siano in atto alla data di adozione delle presenti norme, compresi prelievi, spostamenti di terra e livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

4) L'abbattimento delle alberature esistenti, il taglio degli appezzamenti alberati isolati delle siepi arboree e arbustive. Il taglio dei boschi potrà avvenire solo in conformità a quanto previsto dalla Legge regionale 80/89.

5) Costruire recinzioni fisse se non limitatamente alle aree *di stretta pertinenza degli edifici esistenti.*

6) La chiusura al passaggio dei sentieri pubblici o di uso pubblico.

7) Il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade comunali e dalle strade vicinali, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

8) Il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

Scopo prioritario del Piano particolareggiato è quello di stabilire gli interventi ed i vincoli occorrenti per salvaguardare, tutelare e valorizzare i beni naturali, ambientali e paesistici con particolare attenzione al miglioramento strutturale floristico del soprassuolo arboreo nell'intento di ricomprenderli in un disegno organico che ne integri migliorando le funzionalità ecologico ambientali.

Mantenere l'attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare.

Promuovere iniziative per l'uso ricreativo e sociale non in contrasto con la destinazione dell'area.

Il Piano particolareggiato definirà in conformità alle previsioni del P.R.G., senza costituire Variante:

- a- le destinazioni delle diverse parti dell'area, in relazione ai diversi usi e destinazioni previste.
- b- Le aree in cui la destinazione agricola deve essere mantenuta e/o recuperata.
- c- I criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio dell'attività agricola.
- d- Per le zone boschive i criteri e le modalità la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'atto fusto e le disposizioni intese alla salvaguardia dei valori storici e naturalistici.
- f- I caratteri, i limiti e le condizioni degli ampliamenti e delle trasformazioni d'uso consentiti degli edifici esistenti.
- g- Le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici dei Parco, con particolare riferimento al sistema della mobilità interna.
- h- Le caratteristiche, architettoniche, tipologiche, distributive e dei materiali, delle attrezzature e degli edifici realizzabili.
- i- Le aree e gli immobili da acquisire.

ART. 42 - ZONA "F3" - VINCOLO CIMITERIALE

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali ed alle relative zone di rispetto non aedificandi.

ART. 43 - ZONA "R8" - ZONA VERDE DI SICUREZZA DELLA SCARPATA

La zona della scarpata dove è in atto un dissesto idrogeologico non è concessa alcuna costruzione e quelle esistenti potranno attuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dopo che l'Amministrazione avrà *"accertato con studi adeguati anche su relazione geologica fatta eseguire dal privato interessato ad ogni singolo intervento, l'assenza di rischi e pericoli"*.

ART. 44 - ZONA R1 - AREA SOGGETTA A VINCOLO AMBIENTALE

L'area costituita dalla zona pedecollinare, considerata di notevole interesse pubblico è sottoposta alle disposizioni della legge 29 giugno 1939 n. 1497 con Decreto Ministeriale del 29 marzo 1967.

**ART. 45 - VINCOLO PAESISTICO
DEL P.T.C. DEL PARCO DEI COLLI
“(Perimetro R2)”**

La zona è soggetta a vincolo Paesistico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497, con decreto del Ministro della P.I. in data 29/3/67 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 18/04/67 n. 97 e alla Legge 8 agosto 1985 n. 431.

Le funzioni relative alle autorizzazioni delle suddette Leggi, per gli interventi da effettuarsi negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico potranno essere di competenza regionale, dall'Ente Gestore del P.T.C. del Parco dei Colli di Bergamo o subdelegate al Comune come dispone la legge Regionale n. 18 del 09/06/97.

In queste aree con zone differenti per destinazione ed uso e per caratteri tipologici gli interventi di completamento dovranno inserirsi nel contesto ambientale, per i nuovi Piani attuativi e per i Piani di ristrutturazione verranno stabilite particolari norme per garantire la qualità architettonica.

Le zone poste entro questo perimetro del Parco territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo. P.T.C - legge Regionale 13 aprile 1991 n. 8 sono soggette alle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C ad eccezione dei piani attuativi già approvati *“anteriormente a tale legge”*.

E' competenza esclusiva del parco in materia di espressione di pareri su progetti presentati nel territorio di competenza.

Zona IC: Zona di iniziativa comunale orientata.

Sono zone poste all'interno del perimetro del Parco che sono rimesse alla potestà comunale in materia urbanistica nel rispetto degli orientamenti e dei criteri dell'art. 14 delle N.T.A. del P.T.C. Gli edifici da realizzarsi in queste zone dovranno mantenere i caratteri della costruzione del tipo mono e plurifamiliare già previsti nei Piani attuativi approvati. I materiali da impiegare nelle nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti dovranno armonizzarsi con gli elementi del paesaggio circostante e dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale ed esprimere una qualità architettonica. La sistemazione del verde pubblico dovrà essere eseguita su progetto esecutivo o che terrà conto dei valori ambientali esistenti.

**ART. 46 - FASCE FLUVIALI DI
SALVAGUARDIA**

Il progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), individua le fasce fluviali così classificate .

- fascia di deflusso della piena (Fascia A) costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento;

- fascia di esondazione, (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.

Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m. dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc: annui;
- e) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni d'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se incompatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

c) gli impianti di i trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro collocazione al di fuori delle fasce, nonchè gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti;

ART. 47 - ZONA "R4" - SPONDE DI FLUSSO DELLA PIENA EFFETTIVA

Indica la sponda di flusso effettiva della piena del fiume, come dimostrato dalla osservazione al PAI dall'Amministrazione comunale di Paladina.

