



COMUNE DI PALADINA

arch. Filippo Simonetti
dott. Sergio Appiani
GENNAIO 2018

variante 1/22 al Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORMATIVA

Testo coordinato alla Variante 1/2022 – APPROVATA marzo 2023
Redatta dallo studio:



Collaboratore
Lisa Sonzogni - ingegnere

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

INDICE piano delle regole

<i>Premessa</i>	4
TITOLO I - CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI	5
<i>CAPO I - CONTENUTI</i>	5
1. <i>Applicazione e contenuti del piano delle regole</i>	5
2. <i>Elaborati del piano delle regole</i>	5
3. <i>Planimetria delle regole (tavola PdR – 1)</i>	6
4. <i>Piani attuativi e permessi di costruire convenzionato</i>	6
5. <i>Zone di recupero</i>	7
<i>CAPO II - OPERATIVITÀ</i>	7
6. <i>Piano di recupero</i>	7
7. <i>Assetto geologico, idrogeologico, sismico</i>	8
8. <i>Programma gestione azienda agricola (pga)</i>	8
9. <i>Guida del verde</i>	8
10. <i>Convenzione</i>	8
11. <i>Atto unilaterale d'obbligo (AUO)</i>	9
12. <i>Certificazione energetica, certificazione EMAS, zonizzazione acustica, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, risparmio energetico, rapporto ambientale vas, biopotenzialità territoriale (btc)</i>	9
13. <i>La manutenzione programmata</i>	9
<i>CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	10
14. <i>Manutenzione ordinaria (MO)</i>	10
15. <i>Manutenzione straordinaria (MS)</i>	10
16. <i>Restauro e risanamento conservativo (RR)</i>	10
17. <i>Ristrutturazione edilizia (RE)</i>	11
18. <i>Ristrutturazione urbanistica (RU)</i>	11
19. <i>Composizione architettonica, stilistica e formale (CA)</i>	11
20. <i>Nuova costruzione (NC)</i>	12
<i>CAPO IV - INDICI E PARAMETRI</i>	12
21. <i>Indici urbanistici e parametri edilizi</i>	12
TITOLO II - DISCIPLINA PAESISTICA	14
<i>CAPO I - REGOLE GENERALI</i>	14
22. <i>Disciplina paesistica</i>	14
23. <i>Carta delle sensibilità paesaggistiche (tavola DP –1e) - regole generali</i>	14
<i>CAPO II - RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO</i>	15
24. <i>Percorsi di antica fondazione, di valenza paesistica, itinerari di fruizione paesistica</i>	15
25. <i>Il reticolo idrico</i>	15
26. <i>Siepi e filari</i>	16
<i>CAPO III - ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI</i>	16
27. <i>Manufatti moderni, nuova costruzione</i>	16
28. <i>Autorimesse interrate</i>	16
29. <i>Muri di sostegno e recinzioni</i>	16
30. <i>Spazi aperti</i>	17
31. <i>Spazi aperti pubblici e di uso pubblico, infrastrutture e servizi tecnologici</i>	17
<i>CAPO IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI</i>	17
32. <i>Regole generali</i>	17
33. <i>Commissione per il paesaggio</i>	17
34. <i>Esame dell'impatto paesistico dei progetti, criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica del progetto e dell'impatto paesistico, giudizio di impatto paesistico</i>	17
TITOLO III - COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE E AGRARIO (zone E)	18
<i>CAPO I - REGOLE GENERALI</i>	18
35. <i>Regole generali</i>	18
36. <i>Agriturismo</i>	18
37. <i>Interpretazione dei principali disposti del titolo III della l.r. 12/2005</i>	18
<i>CAPO II - AMBIENTI</i>	19
38. <i>Ambiti E1</i>	19
39. <i>Ambiti E2</i>	19
40. <i>Ambiti E3</i>	19
<i>CAPO III - INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI</i>	19
41. <i>Regole generali</i>	19
42. <i>Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole</i>	20
43. <i>Edifici non legati all'attività agricola</i>	20
<i>CAPO IV - NUOVA EDIFICAZIONE</i>	20
44. <i>Regole generali</i>	20
45. <i>Aventi titolo: residenza, accessori, attrezzature e infrastrutture produttive agricole</i>	21
46. <i>Attrezzature per la manutenzione del territorio</i>	21

TITOLO IV -COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO	22
47. Regole generali	22
CAPO I - EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE : CENTRO STORICO (zona A) MANUFATTI ISOLATI	22
SEZIONE I - CENTRO STORICO (zona A)	22
48. Regole generali	22
49. Recupero dei sottotetti e dei vani e locali seminterrati	23
50. Manufatti minori pertinenziali, baracche e tettoie.....	24
51. Interrati.....	24
52. Manuale di indirizzi per gli interventi nel centro storico	24
53. Qualità del progetto	24
54. Planimetria delle regole del centro storico (tavola PdR – 2).....	25
55. Ambiti sottoposti a piano di recupero	25
SEZIONE II - MANUFATTI ISOLATI	25
56. Regole generali	25
57. Manufatti isolati (censiti nel catasto lombardo-veneto del 1810 e raffigurati nella Carta del Paesaggio)	25
58. Beni storico artistici.....	25
CAPO II - AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	26
59. Regole generali	26
60. Ambiti B1	26
61. Ambiti B2	26
62. Ambiti B3	27
63. Ambiti B4	27
63.bis Aree a parcheggio non di interesse pubblico.....	27
63.ter Aree di verde privato.....	27
CAPO III - ATTIVITÀ COMMERCIALI	27
64. Regole generali	27
65. Apertura, trasferimento e ampliamento degli esercizi per il commercio al dettaglio	28
CAPO IV - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	29
66. Regole generali	29
67. Ambiti D1	29
TITOLO V - RETE ECOLOGICA COMUNALE	30
68. La Rete Ecologica Comunale, caratteristiche, obiettivi di governo e disposizioni specifiche	30
TITOLO VI - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA DETERMINATI DALL'ESONDAZIONE	
DEL TORRENTE QUISA Normative di tutela	33
69. Normative di tutela.....	33
Allegato n° 1 - Disposizioni perequative	34
1. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione.....	34

Premessa

Al piano delle regole, mantenendo il medesimo impianto normativo e l'apparato motivazionale della sua relazione illustrativa, in coerenza al nuovo Documento di Piano sono state apportate le seguenti principali variazioni:

- è stata integrata la nomenclatura di piano con l'introduzione delle codifiche necessarie alla rigenerazione urbana;
- l'insieme delle norme perequative del piano sono state riviste e raccolte in allegato (n°1) e, per facilitarne la lettura, sono stati rappresentati in tabella i coefficienti relativi;
- si definiscono modalità di incentivazione degli interventi di residenza sociale (housing sociale e cohousing) degli interventi di upgrading e dei concorsi di progettazione;
- sono state introdotte misure specifiche per il coworking e per il supporto alla qualificazione delle aree produttive
- è prevista la possibilità di proporre progetti in variante al PGT;
- sono state inserite specifiche disposizioni per la rete ecologica comunale in attuazione della rete ecologica regionale;
- è stata data maggiore possibilità di realizzazione di fabbricati accessori;
- è stata prodotta la nuova tav. PdR3, Carta della Rete ecologica comunale;
- sono state individuate le parti di territorio escluse dall'applicazione della LR 7/2017 per il recupero dei locali seminterrati

MISURE A FAVORE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

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

AZIONI DEL DdP	MISURE SPECIFICHE	DESCRIZIONE
UPGRADING DEGLI EDIFICI PRIVATI	RIQUALIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE CONDOMINIALI	Definizione di upgrading con attribuzione di ruolo alla commissione per il paesaggio
		Non necessità di diritti edificatori per ampliamenti in alcuni ambiti di regolazione
		Incremento dell'indice di carico urbanistico ammissibile in alcuni ambiti di regolazione
		Adozione di pratiche di buon vicinato nei condomini di maggiore dimensione
	RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI	Soglia dimensionale oltre cui necessita l'upgrading ed il PdC convenzionato
		Calmierazione degli standard
		Limitazione degli oneri di urbanizzazione agli interventi realmente connessi
		riduzione del costo di costruzione
	COWORKING	Diritti edificatori premiali per concorsi di progettazione o housing sociale o cohousing
		Non computabilità della SLP degli spazi comuni
	INCENTIVI ALLA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE	Riconoscimento parziale degli spazi comuni quali dotazioni territoriali
		Definizione di upgrading con ruolo rilevante alla commissione per il paesaggio
		Incremento dei diritti edificatori per i concorsi di progettazione
Riduzione del costo di costruzione per i concorsi di progettazione		
PROMOZIONE DI HOUSING SOCIALE HOUSING SOCIALE	Procedibilità proposte di variante qualora avvallate dalla Commissione per il Paesaggio	
	HOUSING SOCIALE/ COHOUSING	Riduzione delle dotazioni territoriali
	Riduzione del costo di costruzione	
	Riconoscimento parziale degli spazi comuni quali dotazioni territoriali	
MOBILITÀ INNOVATIVA E RETI DI ENERGIA	COHOUSING	Diritti edificatori per la locazione a sociale e per la riqualificazione di ambiti urbani obsoleti
	PREDISPOSIZIONE PER SMART GRID	Limitazioni delle dotazioni di parcheggio negli interventi di cohousing al fine dell'incentivazione all'adozione di sistemi di trasporto condiviso
SERVIZI PER LE IMPRESE	PROMOZIONE DI SERVIZI	In correlazione agli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti, delle tipologie condominiali e degli ampliamenti del sistema produttivo
		Facilitazione servizi comuni e welfare aziendale
	COWORKING	Individuazione dei servizi comuni come dotazioni territoriali
		Riconoscimento del coworking come servizio comune e come dotazione territoriale

TITOLO I - CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I - CONTENUTI

1. Applicazione e contenuti del piano delle regole

- 1.1 Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida, DG e circolari regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
- 1.2 Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
- 1.3 Il Piano delle Regole:
- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - individua le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.4 Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- 1.5 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:
- la disciplina paesistica per gli interventi;
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza della Slp esistente e prevista;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso;
 - requisiti qualitativi degli interventi.
- 1.6 In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.7 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 1.8 Il Piano delle Regole, con l'obiettivo del rinnovo del paesaggio urbano, favorisce la promozione di proposte progettuali private capaci di perseguire obiettivi generali di sua riqualificazione. A tal fine prevede la possibilità di proporre all'esame paesistico anche progetti non conformi alle sue disposizioni. L'eventuale valutazione positiva di tali proposte, unita alla verifica da parte della Giunta Comunale del rispetto degli obiettivi del mandato amministrativo già deliberati dal Consiglio Comunale, darà luogo all'avvio del procedimento specifico di variante al fine della conformazione del Piano delle Regole e dell'attuazione della proposta.

2. Elaborati del piano delle regole

- 2.1 Gli elaborati del PdR sono:
- Relazione;
 - Normativa;
 - PdR – 1 VAR 2022 Planimetria delle Regole 1/2000;
 - PdR – 2a Planimetria delle Regole del Centro storico (zona A)/ Sombreno 1/1000;
 - PdR – 2b Planimetria delle Regole del Centro storico (zona A)/ Paladina 1/1000.

- PdR – 3 Rete ecologica comunale 1/5000;
 - PdR – 4 var 2022 Schema di attuazione PR3
- 2.2 Sono allegati al Piano delle Regole e costituiscono suoi elaborati prescrittivi anche la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta in attuazione dell'art. 57 della LR 12/2005, come approvata in consiglio comunale con delibera n. 3 del 22.01.2018 e come integrata dai seguenti allegati:
- A Relazione generale PGT
 - B Norme tecniche per gli aspetti geologi
 - Tav. 1 Carta del dissesto con legenda uniformata PA
 - Tav. 2a Carta della pericolosità sismica locale
 - Tav. 2b Carta della pericolosità sismica locale di 2 livello
 - Tav. 3 Carta dei vincoli
 - Tav. 4 Carta di sintesi
 - Tav. 5 Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano
 - Tav. 6 Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano mosaico Regionale
 - Studio di dettaglio sulle modifiche aree PAI (Fa)
 - Indagine ambiti di proposta
 - Tav. A - di confronto sulle aree studiate
 - Tav. B - planimetria e sezione degli ambiti esaminati
 - Studio di dettaglio sulle fasce PAI (già inviato in Regione)

3. Planimetria delle regole (tavola PdR – 1)

- 3.1 Nella tavola PdR – 1 Planimetria delle Regole il territorio è articolato in aree individuate ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:
- componenti del paesaggio fisico e naturale;
 - componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale;
 - componenti del paesaggio urbano consolidato distinto in:
 - il centro storico;
 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale a diversa densità, comprendenti le aree consolidate e di completamento;
 - ambiti prevalentemente produttivi;
 - ambiti prevalentemente terziari, direzionali, commerciali, ricettivi, ecc. comprendenti insediamenti consolidati e di completamento.

4. Piani attuativi e permessi di costruire convenzionato

- 4.1 Il PdR individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PA); in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area. Per i contenuti e gli obiettivi del Piano Attuativo si applicano i disposti stabiliti nella Normativa del Documento di Piano per quanto compatibili. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di perequazione stabiliti nel Documento di Piano il PA deve individuare:
- le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA (ambito di riferimento);
 - l'area o le aree nelle quali si deve collocare la SIp prevista (ambito degli interventi).
- 4.2 All'interno dei centri abitati l'Amministrazione può individuare ai sensi di legge le Zone di recupero e assoggettarle a Piano di Recupero (Pr). Per la migliore attuazione della riqualificazione edilizia promossa dalla Legge N° 232/2016 l'Amministrazione può promuovere specifici piani particolareggiati che, sulla scorta di prevalutazioni di fattibilità di riqualificazione sismica ed energetica specificano ulteriormente le regole perequative di cui all'allegato 1 e le eventuali deroghe ammissibili alle distanze tra fabbricati e tra essi ed i confini di proprietà e tra essi e le strade.
- RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI*
- 4.3 Sono definiti interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti e subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 10 della LR 12/2005, tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura superiore a 1.200 mq o fabbricati superiori a 700 mq di SLP ovvero fabbricati superiori a 1.200 mq di SLP all'interno nucleo di antica formazione. La convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree per servizi secondo le misure previste dal piano dei servizi e comunque secondo le giaciture eventualmente indicate nelle tavole del Piano delle Regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione.

In caso di completa monetizzazione delle stesse la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo da stipularsi precedentemente al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità individuate dalla Giunta Comunale.

- 4.4 Tutti gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 4.8. Ai sensi dell'art.10 della l.r. 12/2005 ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento, secondo i seguenti coefficienti fra loro sommabili :
- | | |
|--|-------------------|
| - per semplice intervento di riqualificazione di ambito urbano obsoleto | riduzione del 20% |
| - per intervento realizzato in conseguenza a concorso di progettazione | riduzione del 20% |
| - per intervento di housing sociale (v. art. 4.9) | riduzione del 20% |
| - per intervento di housing sociale destinato a canone sociale per 10 anni | riduzione del 30% |
| - per intervento destinato cohousing (v.art. 4.10) | riduzione del 10% |
| - per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A+ | riduzione del 10% |
- 4.5 Negli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti destinati ad housing sociale (art. 29.4 PdS) o cohousing (art. 30.3 PdS) non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti rispettivamente gli interventi di necessario adeguamento degli impianti ed i costi degli standard dovuti
- 4.6 Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti realizzati in conseguenza a concorso di progettazione sviluppato in convenzione con l'amministrazione comunale o destinati ad utilizzi di housing sociale o cohousing fruiscono di diritti edificatori premiali secondo le modalità previste in tab. 2. Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai principi perequativi di cui al Documento di Piano ed alle regole applicative di cui all'allegato 1.
- 4.7 Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti possono fruire delle possibilità di deroga di cui all'art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001. Per essi sono ammesse anche le deroghe di cui al comma 3 del medesimo articolo. In forza del comma 4bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 non si applica la disposizione di cui al comma 4 d-ter del medesimo articolo.
- 4.8 *Upgrading.* È definita upgrading la generale riqualificazione di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, capace di conseguire allo stesso almeno la classe energetica B, o superiore qualora già in essa, comportare una riduzione del rischio sismico ad una classe di rischio inferiore e portare lo stesso ad una riconoscibile qualità figurativa adeguata al paesaggio urbano contemporaneo, eventualmente anche con interventi di ampliamento dello stesso. L'intervento di upgrading rende possibile il recupero abitativo del sottotetto anche con modifica delle falde anche negli ambiti e per le tipologie per le quali le presenti norme lo escludono. Il raggiungimento della qualità figurativa è stabilito dalla Commissione per il Paesaggio. Per i fabbricati condominiali con almeno 8 alloggi l'intervento di upgrading deve anche prevedere nel regolamento condominiale modalità di condivisione della gestione dell'immobile mediante la previsione di pratiche specifiche di solidarietà in relazione a quanto previsto dall'art. 30 del Piano dei Servizi, ed un progetto di gestione delle utenze elettriche coerente con la possibile attivazione di una smart grid.
- 4.9 *Coworking.* Attività lavorativa svolta in condivisione con altri soggetti. E' incentivata dal PGT di Paladina qualora le attività svolte siano ammesse dall'ambito di appartenenza e, con prevalenza degli usi per attività professionali e piccola imprenditoria, e qualora gli spazi per servizi comuni rappresentino almeno 1/3 della SLP complessiva e siano aperti anche all'uso esterno, ancorché regolato.

5. Zone di recupero

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

CAPO II - OPERATIVITÀ

6. Piano di recupero

- 6.1 Il Piano di Recupero (Pr) deve disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati e individuare le Unità Minime di Intervento (UMI).
 Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento, quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi previsti dal PdR spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc. Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.
 Le UMI si configurano come Piani di Recupero autonomi e sono quindi costituite dagli elaborati stabiliti per il Piano di Recupero, integrati da elaborati di inquadramento territoriale riferiti all'intero Piano di Recupero, che quantomeno descrivano il sistema dei Servizi e quello delle infrastrutture, le previsioni planivolumetriche, le modalità per la perequazione fra le proprietà, ecc.
- 6.2 Per quanto non stabilito dalla Normativa si applicano i disposti della legislazione vigente.

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

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

- analisi critica dei catasti storici;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- analisi storiografica approfondita (testi, raffigurazioni, iconografia, ecc.);
- lettura storico-critica dei manufatti ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500, comprensivo delle aree limitrofe per un'estensione che consenta di verificare la compatibilità degli interventi con il contesto, con individuazione dei vincoli e di presenze ambientali, paesaggistiche ed architettoniche;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;
- rilievo dell'edificio, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- rilievo fotografico a colori dell'edificio anche riferito ad un contesto adeguato e delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:200, integrato dalla descrizione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche;
- descrizione delle metodologie di intervento;
- motivazioni del progetto;
- schema di convenzione.

7. Assetto geologico, idrogeologico, sismico

7.1 Tutti gli interventi sono sottoposti agli elaborati ed alla normativa relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

8. Programma gestione azienda agricola (pga)

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

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

8.2 Il PGA deve essere costituito anche da Normativa e da Atto unilaterale d'obbligo.

9. Guida del verde

9.1 Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. redige la Guida del Verde, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde. La Guida è un allegato del Regolamento Edilizio.

10. Convenzione

10.1 Il PGT individua nella Convenzione una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli

obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. Anche il Permesso di costruire può essere supportato da Convenzione in tutti i casi in cui rappresenti la modalità più semplice ed efficace per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio in sinergia con l'iniziativa privata.

La Convenzione è approvata dal C.C. ed è trascritta e registrata a spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

- 10.2 Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di Convenzione, che ha quantomeno i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.

11. Atto unilaterale d'obbligo (AUO)

- 11.1 Il PGT individua nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di governo del territorio dell'amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di AUO, che quantomeno ha i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.
L'AUO è trascritto e registrato a cura e spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

- 11.2 Per gli interventi nelle zone E l'Atto Unilaterale d'Obbligo inoltre stabilisce:

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

12. Certificazione energetica, certificazione EMAS, zonizzazione acustica, inquinamento elettromagnetico, inquinamento luminoso, risparmio energetico, rapporto ambientale vas, biopotenzialità territoriale (btc)

- 12.1 Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente.
- 12.2 In base alla legislazione vigente per la certificazione energetica degli edifici il Regolamento edilizio contiene una guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo.
Il Regolamento stabilisce incentivi differenziati fino ad un massimo del 15% della Slp ammessa ai quali il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole sul risparmio energetico.
- 12.3 Attraverso la certificazione EMAS (Eco Management and Audit Scheme) secondo i Programmi di Miglioramento Ambientale l'Amministrazione si impegna a valutare e migliorare la propria efficienza ambientale.
- 12.4 Gli interventi devono essere conformi ai disposti vigenti della Zonizzazione acustica del territorio comunale.
- 12.5 In base alla legislazione vigente il Regolamento edilizio deve definire parametri e requisiti per la tutela della salute e dell'ambiente da ogni tipo di inquinamento, danno, rischio, ecc.
- 12.6 Tutti gli interventi devono essere coerenti con i contenuti e gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo al percorso di Valutazione ambientale strategica (VAS) del Documento di Piano del PGT.
- 12.7 Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative, in particolare la formazione di anello pedonale e ciclabile alberato a cintura dell'urbano. Tra le opere compensative è contemplata anche la formazione di siepi e di filari interpoderali, il rinfoltimento delle aree boscate, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc. Il Regolamento edilizio deve definire la quantità di biomassa (biopotenzialità territoriale) presente nel sistema paesistico, i conseguenti gradi di equilibrio di tutto il sistema e le misure da attuare per la compensazione.

13. La manutenzione programmata

- 13.1 Al fine di favorire la riqualificazione dei vari paesaggi, che concorrono a costituire i caratteri del territorio comunale, l'Amministrazione può emettere a cadenza periodica il „Bando per la Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti“ negli ambienti naturali, in quelli residenziali, in quelli commerciali e in quelli produttivi.

- 13.2 Il Bando per la Manutenzione deve prevedere la fornitura della consulenza degli Uffici comunali al fine di favorire gli interventi, la massima semplificazione delle procedure di intervento, l'attivazione di incentivi e contributi economici e l'attestazione di merito.
- 13.3 Il Bando stabilisce inoltre incentivi ai privati che compilano il Libretto di Manutenzione, nel quale vengono annotate le informazioni fondamentali e gli interventi manutentivi.

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

14. Manutenzione ordinaria (MO)

- 14.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
- 14.2 Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

15. Manutenzione straordinaria (MS)

- 15.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
- 15.2 In relazione alla tipologia di intervento ed in particolare nelle zone A gli elaborati di progetto sono :
- planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - esauriente rilievo quotato;
 - dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.
- 15.3 Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

16. Restauro e risanamento conservativo (RR)

- 16.1 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
- La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.
 - Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.
- 16.2 Gli interventi devono riguardare contemporaneamente sia gli edifici che i relativi spazi aperti (manufatti minori, baracche e tettoie compresi) e devono essere rivolti a:
- a) restauro, recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali; tali obiettivi sono da perseguire mediante:
 - - la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche;
 - - il recupero degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche;
 - - il recupero dei caratteri originari delle facciate (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.);
 - b) risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale nel rispetto degli obiettivi di restauro, verifica della compatibilità delle nuove funzioni, spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, dotazione dei servizi necessari;
 - c) eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto;
 - d) recupero e valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto.

16.3 Gli elaborati di progetto sono quantomeno:

- a) estratti di mappa dei catasti storici e di quello attuale, documenti storici;
- b) lettura storico-critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
- d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
- e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
- f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- g) progetto quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
- h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione.

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

17. Ristrutturazione edilizia (RE)

17.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

17.2 Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

17.3 Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

18. Ristrutturazione urbanistica (RU)

18.1 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

18.2 Gli interventi devono inserirsi correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e devono prevedere il restauro di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

18.3 Gli elaborati di progetto sono, per quanto compatibili, quelli stabiliti per il progetto di restauro.

19. Composizione architettonica, stilistica e formale (CA)

19.1 Nelle zone A gli edifici che in alcune parti sono stati gravemente manomessi e alterati nei caratteri stilistici, tipologici e formali originali sono interessati da interventi di composizione architettonica, stilistica e formale (CA).

19.2 Gli obiettivi e i contenuti degli interventi sono:

- La progettazione unitaria degli edifici deve riguardare anche il recupero e la valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto, anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
- Il recupero e la valorizzazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'edificio sotto il profilo paesaggistico, architettonico, artistico.
- Il recupero non solo del manufatto di antica fondazione, ma anche di tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione del complesso originario e la valorizzazione degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali.
Quando non è più fattibile il recupero del manufatto di antica fondazione, perché le facciate sono state manomesse e alterate in modo irrimediabile, è consentita la qualificazione architettonica delle facciate al fine di conferire alle facciate motivazione compositiva e dignità formale anche con una facciata in parte o in tutto diversa da quella esistente, quando il progetto dimostra che la soluzione proposta è migliorativa dal punto di vista del paesaggio urbano e dell'architettura.
- Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei, il risanamento igienico, l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni anche mediante l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

- La eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultano integrati nel processo organico di evoluzione del complesso edilizio e che risultano in contrasto con il paesaggio e con l'architettura.
- 19.3 In relazione alla complessità e alla tipologia degli interventi gli elaborati di progetto sono quantomeno:
- estratti di mappa dei catasti storici e di documenti storici;
 - planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - rilievo quotato esauriente dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - analisi fotografica a colori dettagliata dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - lettura storico-critica approfondita e documentata, finalizzata all'accertamento di tutti i valori presenti;
 - relazione compiuta sui contenuti e i criteri di progetto;
 - progetto completo, adeguato e dettagliato;
 - illustrazione analitica dei rapporti che vengono creati con il paesaggio urbano circostante, con le architetture del contesto e con le vicende architettoniche del sito in relazione alle questioni del paesaggio e dell'architettura;
 - progetto compiuto e dettagliato di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per il verde, i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione, ecc.
- Dal punto di vista della dotazione dei Servizi primari e secondari gli interventi sono comparabili agli interventi di ristrutturazione.
- 19.4 La procedura valutativa degli interventi è quella stabilita dal PTR per gli interventi innovativi.

20. Nuova costruzione (NC)

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

CAPO IV - INDICI E PARAMETRI

21. Indici urbanistici e parametri edilizi

- 21.1 Gli indici urbanistici e i parametri edilizi sono:
- *St - Superficie territoriale* (mq).
È la superficie perimetrata come Ambito di Trasformazione, o la somma delle superfici dei comparti che costituiscono l'Ambito di Trasformazione.
 - *Sf - Superficie fondiaria* (mq).
È la superficie del lotto interessato dall'intervento, al netto di Servizi primari e secondari individuati dagli elaborati grafici del PGT.
 - *It - Indice di fabbricabilità territoriale* (mq/mq).
Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) edificabile per ogni mq di St.
 - *If - Indice di fabbricabilità fondiaria* (mq/mq).
Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) edificabile per ogni mq di Sf.
 - *Sjp - Superficie lorda di pavimento* (mq).
È la superficie lorda di tutti i piani delimitata dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.
Sono esclusi dal calcolo della Slp :
 - gli interrati con altezza inferiore a m 2,50,
 - i lastrici solari, i porticati di uso pubblico, le gallerie di uso pubblico,
 - i porticati, i balconi con sbalzo inferiore a 150 cm, i balconi aperti su tre lati,
 - i sottotetti con altezza media ponderale non superiore a 150 cm (volume geometrico del sottotetto comprensivo di abbaini diviso superficie utile), i sottotetti tecnici non accessibili da scala fissa;
 - locali comuni condominiali e locali per i servizi tecnici del fabbricato; spazi per servizi comuni per il coworking (come definiti dall'art. 4.9), fino al 20% della SLP complessiva del fabbricato;
 - ad esclusione delle zone E, di depositi attrezzi a servizio del verde di cui all'art. 59.3;
 - manufatti per il giardino di cui all'art. 59.3;
 - le autorimesse fuoriterza, solo in caso di manufatti di carattere provvisoriale con strutture in carpenteria lignea o metallica di disegno semplice e di colore non appariscente subordinate alla valutazione della commissione per il paesaggio ed in misura non superiore ad 1mc ogni 20 mq;

- ad esclusione dei nuclei di antica formazione, negli interventi di ristrutturazione con conservazione delle strutture esistenti non configurano incremento di SLP i maggiori spessori di facciata eventualmente necessari per gli interventi di upgrading di cui all'art. 4.8 fino a 40 cm e la trasformazione di balconi in logge nell'ambito dei medesimi interventi
 - negli "Ambiti per attività produttive" sono esclusi anche i piani caricatori e le pensiline a sbalzo con sporgenza inferiore a m 4,00, gli spazi per servizi condivisi con aziende esterne al recinto e gli spazi per il welfare aziendale
- Negli "Ambiti per attività produttive" concorrono al calcolo della Slp i piani interrati e seminterrati e gli edifici di qualsiasi destinazione (accessori di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc.).
- *Sp - Superficie permeabile (%)*.
È la superficie minima, espressa in percentuale sulla Sf o sulla St, che deve essere obbligatoriamente tenuta permeabile. Per gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 e per gli interventi di ampliamento, nei casi di comprovata impossibilità, il Sindaco può consentire la deroga ai minimi stabiliti. Fino all'entrata in vigore del Regolamento edilizio, che deve stabilire le norme per la raccolta delle acque meteoriche, i progetti di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione devono prevedere vasche di raccolta delle acque meteoriche e dimostrarne l'idoneità.
 - *H - Altezza massima (m)*.
È l'altezza massima ammissibile calcolata come media delle distanze misurate su tutti i fronti del fabbricato fra la quota del terreno stabilita prima dell'inizio dei lavori dal Responsabile del procedimento e l'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile (nel punto medio per i solai inclinati). Per speciali attrezzature tecnologiche è ammessa una altezza maggiore di quella stabilita.
- 21.2 Nel caso in cui per l'applicazione delle presenti norme, di leggi e regolamenti sia necessario il parametro del volume, l'indice di conversione Slp/volume è di 30 mq di Slp = 100 mc.
- 21.3 Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nella presente normativa si fa riferimento alla normativa e alla regolamentazione statale, regionale e comunale.

TITOLO II - DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I - REGOLE GENERALI

22. Disciplina paesistica

- 22.1 La serie delle tavole DP1 "Carta del Paesaggio di Paladina" e la Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza al Piano Territoriale Regionale, alle disposizioni regionali e al PTCP.
- 22.2 La serie delle tavole DP1 "Carta del Paesaggio di Paladina" forma l'apparato analitico e descrittivo del paesaggio ed il quadro di riferimento paesaggistico ed è costituita da:
- DP 1a PALADINA NELLO SCENARIO DEL BREMBO, QUADRI, ELEMENTI E CARATTERI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE
 - DP 1a.1 Elementi fisici della Piana del Brembo
 - Schemi interpretativi 1/33.000 - 1/15.000
 - DP 1a.2 Veduta aerea della piana del Brembo
 - Estratti piani sovracomunali 1/5.000
 - DP 1a.3 Orografia e idrografia 1/5.000
 - DP 1b PROCESSO DI EVOLUZIONE DEI PAESAGGI DI PALADINA RAPPORTO TRA NATURA, STORIA E CULTURA (DAL XIX SECOLO)
 - DP 1b.1 Paladina nel contesto territoriale (1889/2008) 1/25.000
 - DP 1b.2 Il territorio comunale 1/5.000
 - DP 1c GLI SPAZI APERTI A PALADINA: SCENARI PAESISTICI, QUADRI AMBIENTALI, TIPOLOGIE 1/5.000
 - DP 1d RAPPORTO TRA MORFOLOGIA TERRITORIALE DEL BREMBO E TIPOLOGIA EDILIZIA, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E DOTAZIONE DI SERVIZI 1/5.000
 - DP 1e CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE 1/10.000 - 1/5.000
- La Disciplina paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR costituisce la normativa paesistica per gli interventi.
- 22.3 I disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed i disposti del PTR prevalgono in caso di discordanza con la disciplina paesistica del PdR.

23. Carta delle sensibilità paesaggistiche (tavola DP –1e) - regole generali

- 23.1 In base agli studi effettuati nella serie delle tavole DP 1 "Carta del Paesaggio" il territorio nella tavola DP – 1e Carta delle sensibilità paesaggistiche è articolato in cinque classi di "sensibilità paesistica":
- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa
 - classe 2 sensibilità paesistica bassa
 - classe 3 sensibilità paesistica media
 - classe 4 sensibilità paesistica elevata
 - classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.
- 23.2 La Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR ha valore di indirizzo nei territori di classe di sensibilità paesaggistica 1, 2 e 3, mentre ha valore di norma nei territori di classe 4 e 5.
- 23.3 In aggiunta ai progetti per i quali il PTR e le disposizioni regionali ne prevedono l'obbligo, il PGT stabilisce che devono essere corredati da relazione paesistica anche i seguenti progetti, quando l'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza:
- gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
 - gli interventi di nuove infrastrutture per la mobilità nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
 - tutti gli interventi che riguardano i territori di classe di sensibilità 5;
 - in tutto il territorio comunale, gli interventi per la realizzazione di opere tecnologiche fuori terra, come linee elettriche, antenne, apparecchiature per telecomunicazioni, ecc.;
 - in tutto il territorio comunale, le opere idrauliche, di tutela idrogeologica, di captazione, raccolta, trattamento e depurazione delle acque quando risultano di particolare rilevanza per dimensione e per ubicazione.
- La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione regionale ed in conformità ai contenuti ed alla Normativa del PGT.

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

24. Percorsi di antica fondazione, di valenza paesistica, itinerari di fruizione paesistica

- 24.1 I percorsi di antica fondazione sono quantomeno quelli censiti dal catasto lombardo-veneto del 1850 e individuati dalla Carta del Paesaggio, tavole DP – 1b1 e 1b2.
- 24.2 I percorsi di antica fondazione devono essere oggetto di interventi di recupero fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio. Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi sono:
- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - il mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
 - l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e/o reperiti in loco (pietra, legno, terra battuta, terre stabilizzate autocementanti, ecc.);
 - l'utilizzo di manufatti e di elementi tradizionali (muri di sostegno, pavimentazioni, cordonature, canali di drenaggio, edicole votive, ponti, siepi, filari, parapetti, segnaletica, ecc.);
 - il mantenimento di fasce marginali libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;
 - L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto limitato alla sola attività di coltivazione del fondo;
 - la verifica ambientale e paesistica nonché il recupero ambientale della fascia interessata e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate per gli interventi:
 - di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti e per interventi ex-novo quando sono già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva;
 - di nuova costruzione relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli e di regimazione;
 - la manutenzione dei percorsi e l'installazione di segnaletica di valorizzazione;
 - il divieto di collocare cartellonistica pubblicitaria e la progressiva eliminazione di quella esistente;
 - la conservazione delle visuali e delle percezioni paesistiche dei punti privilegiati di osservazione;
 - la tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) e naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
 - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea d'intorno sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
 - la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dei paesaggi) di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;
 - la verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

25. Il reticolo idrico

- 25.1 Il reticolo idrico è un elemento caratterizzante il territorio di Paladina e pertanto sottoposto a interventi di tutela e di valorizzazione, sia quando riguarda gli spazi aperti che quando riguarda gli ambienti urbani. Sul Reticolo idrico minore si applica la relativa normativa vigente.
- 25.2 In concertazione con gli organismi di governo delle acque ogni intervento deve essere volto:
- alla rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità;
 - alla rinaturalizzazione delle sponde e al potenziamento della vegetazione ripariale;
 - alla protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento;
 - alle operazioni di ripristino ambientale dei degradi antropici;
 - alla fruibilità pedonale dei corsi come rete, con progetti di qualificazione ambientale dei punti critici;
 - alla eliminazione e alla riduzione degli scarichi inquinanti;
 - alla incentivazione della popolazione faunistica;
 - al controllo e alla valutazione in termini di rischio idraulico delle tombature e alla individuazione dei siti più a rischio per i quali promuovere interventi di ripristino compatibili.
- 25.3 È vietata la chiusura e la soppressione di corso d'acqua e la modifica dei caratteri originari.

26. Siepi e filari

- 26.1 Le siepi e i filari sono elementi caratterizzanti il paesaggio di Paladina come si desume dalla Carta del paesaggio di Paladina (tav. DP 1).
- 26.2 Siepi e filari sono sottoposti a interventi di tutela e di valorizzazione. Ogni intervento deve essere volto:
- alla manutenzione e al miglioramento della composizione strutturale e floristica;
 - al consolidamento della destinazione d'uso in atto;
 - al ripristino ambientale dei degradi antropici e al ripristino dei siti morfologicamente manomessi.
- 26.3 In assenza della Guida del Verde è vietata la rimozione di siepi e filari e la modifica dei caratteri originari.

CAPO III - ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI**27. Manufatti moderni, nuova costruzione**

- 27.1 Il PGT considera manufatti moderni quelli che:
- non sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 (tavola DP-1b2);
 - pur essendo censiti nel 1850 (tavola DP-1b2) sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.
- 27.2 Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:
- uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando l'uso di materiali non consoni;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;
 - lucernari e abbaini in numero ridotto (inferiore al 5% della superficie della falda) e coerenti con l'architettura dell'edificio;
 - serramenti preferibilmente in ferro e legno;
 - riguardare anche gli spazi aperti;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
- 27.3 Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali. In questo caso la procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

28. Autorimesse interrato

- 28.1 Le autorimesse interrato devono essere completamente contenute entro l'andamento del terreno naturale, essere ricoperte con terreno coltivo inerbito.
La facciata, anche delle autorimesse plurime, deve essere limitata il più possibile sia in altezza che in larghezza. La serranda deve essere preferibilmente in legno o in metallo colore canna di fucile o verde scuro. Lo spazio di manovra deve essere limitato il più possibile nelle dimensioni e deve avere pavimentazione permeabile.

29. Muri di sostegno e recinzioni

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

30. Spazi aperti

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

31. Spazi aperti pubblici e di uso pubblico, infrastrutture e servizi tecnologici

- 31.1 Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.
- 31.2 Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
- uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc.;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, korten, ecc.);
 - pavimentazioni in pietra naturale dei luoghi;
 - unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
 - nei territori di classe 5 divieto dei cartelli pubblicitari;
 - progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
- 31.3 Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il paesaggio.
La procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.
- 31.4 Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali tipici del luogo.

CAPO IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**32. Regole generali**

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

33. Commissione per il paesaggio

- 33.1 Viene istituita la Commissione per il paesaggio in conformità ai disposti del D.Lgs 42/2004, della L.R. 12/2005, del PTR, delle disposizioni regionali e del PTCP.

34. Esame dell'impatto paesistico dei progetti, criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica del progetto e dell'impatto paesistico, giudizio di impatto paesistico

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

TITOLO III - COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE E AGRARIO (ZONE E)

CAPO I - REGOLE GENERALI

35. Regole generali

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

36. Agriturismo

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

37. Interpretazione dei principali disposti del titolo III della l.r. 12/2005

- 37.1 Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.
- 37.2 All'art. 59 della L.R. 12/2005:
- le "qualità colturali" a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto alla data di adozione del PGT e/o riconosciute compatibili dal PGA;
 - per la "definizione dell'indice di densità fondiaria" per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore le superfici boscate vengono computate per il 20%;
 - per "terreni a bosco" vengono intesi gli ambiti di interesse forestale, fatto salvo il dettato dell'art. 3 della L.R. 80/1989; ai fini dell'applicazione del Titolo III della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
 - per "pascolo" si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
 - per "prato-pascolo" si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
 - il prato è ricompreso negli "altri terreni agricoli", di cui al comma 3. c) dell'art. 59 e ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria;
 - per "qualità colturale in atto" si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario.
- 37.3 All'art. 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda. Per attività di conduzione del fondo agricolo si intendono, oltre quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05 anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricreative, sanitarie, di wellness, didattiche e sportive a queste riferite e dimostrate mediante PGA

CAPO II - AMBIENTI**38. Ambiti E1**

38.1 Gli ambiti E1 sono costituiti dal solco e dalle scarpate del fiume Brembo e da terrazzi fluviali alluvionali di varie epoche in parte dismessi dagli usi agricoli e in corso di spontanea rinaturalizzazione.

38.2 In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- regimazione e pulizia del fiume, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
- taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.

39. Ambiti E2

39.1 Gli ambiti E2 sono i territori dei colli e della piana di Sombreno.

Essendo ambiti compresi nel Parco dei Colli gli obiettivi degli interventi sono quelli derivati dal combinato disposto tra la LR 8/1991 e il PGT.

40. Ambiti E3

40.1 La scarpata posta tra l'abitato di Paladina e le Ghiaie è l'ambito E3.

40.2 In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- interventi di tutela e di messa in sicurezza dai rischi geologici, come previsti dagli elaborati specifici;
- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- regimazione e pulizia del canale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati.

40.3 Per questi ambienti è possibile anche la loro trasformazione in terrazzamenti, sia a fini di coltivazione agricola sia a fini di fruibilità ricreativa. Tali interventi, per la loro particolare delicatezza sono subordinati ad un piano attuativo che ne codifichi preventivamente le modalità in rispondenza ai requisiti delle buone pratiche di ingegneria ambientale.

CAPO III - INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI**41. Regole generali**

41.1 Le tavole e la Normativa del PTCP definiscono i caratteri identificativi e gli elementi di criticità sui manufatti esistenti.

41.2 Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;

- la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
 - la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei e la valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
 - l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;
 - la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
 - la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme Asl) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
 - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
 - la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.
- 41.3 Gli interventi devono ottemperare alle normative Asl, alla Disciplina paesistica del PdR e, per quanto applicabili, ai disposti della Normativa del PTR.
- 41.4 Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.
- 41.5 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.

42. Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole

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

43. Edifici non legati all'attività agricola

- 43.1 Per i manufatti esistenti non legati all'attività agricola sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 anche con aumento del 20% della Slp, purché nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo. Ad esclusione della manutenzione, gli interventi sono subordinati a:
- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
 - operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
 - eliminazione dei fenomeni di degrado;
 - preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento;
 - verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari.
- 43.2 Sull'area perimetrata e contrassegnata con il numero 3 è ammesso l'aumento del 30% della Slp.

CAPO IV - NUOVA EDIFICAZIONE

44. Regole generali

- 44.1 L'edificazione è ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo ed alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti.
- 44.2 Onde evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.
- 44.3 Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.

44.4 Nelle aree interessate dalla presenza di edifici di antica fondazione l'eventuale nuova edificazione deve avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia.

44.5 Gli interventi devono ottemperare ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

45. Aventi titolo: residenza, accessori, attrezzature e infrastrutture produttive agricole

45.1 Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni disposti dal Titolo III della L.R. 12/2005. Poiché gli interventi sono ammessi solo subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda agricola il comune deve accertare l'effettiva esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola in base alla L.R. 12/2005.

45.2 Il titolo abilitativo per costruire edifici residenziali può essere rilasciato alle seguenti condizioni:

- H 6,20 m;
- successivamente alla realizzazione o alla disponibilità delle attrezzature e infrastrutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli nel territorio del comune;
- gli accessori per la residenza (quali autorimessa, deposito, impianti tecnologici) devono trovare sede nell'edificio.

45.3 La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

46. Attrezzature per la manutenzione del territorio

46.1 Nei casi nei quali è consentito dal PTCP è ammessa ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio alle seguenti condizioni:

- quando viene dimostrata l'attività e la funzione di presidio ambientale;
- quando l'area di proprietà non è già dotata di strutture compatibili ed adatte a svolgere la funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del territorio e di rimessaggio scorte e prodotti del fondo;
- quando nel territorio del comune la superficie di proprietà in ambiti del paesaggio fisico e naturale e in ambiti E anche non contigui non è inferiore a 10.000 mq;
- la dimensione massima è di 9 mq di Slp.

L'intervento è una tantum ed è subordinato ad AUO.

46.2 Il Regolamento edilizio deve stabilire le modalità costruttive dell'attrezzatura e le prescrizioni.

TITOLO IV -COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO CONSOLIDATO

47. Regole generali

- 47.1 Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti il proprietario è obbligato a realizzare all'interno della proprietà lungo il confine verso strada, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, il marciapiede pubblico della larghezza di norma di m 1,50. Il costo dell'opera può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.
- 47.2 Nel caso in cui nel contesto sia presente un Edificio di antica fondazione gli interventi devono avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia definita dall'Amministrazione comunale.
- 47.3 Sugli immobili esistenti relativi ad attività produttive non compatibili con il contesto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, in quanto le attività non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività produttive. Al fine di facilitare il trasferimento delle attività il PGT stabilisce come incentivo l'attribuzione di diritti edificatori di cui all'allegato 1 tabella 2 in caso di demolizione ed eventuale ricostruzione di altra attività compatibile con l'ambito, ad esclusione della zona E dove non è ammessa la ricostruzione.
- 47.4 Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono ottemperare, se dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
- 47.5 Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e agli interventi in un ambito sottoposto a Piano attuativo, quando la fattibilità degli interventi è condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., si può procedere anche con più Piani attuativi, purché siano preceduti da uno Schema di inquadramento strategico. Lo Schema deve quantomeno stabilire i pesi insediativi, i Servizi e le relazioni tra i vari Piani attuativi. Il Piano attuativo può trovare attuazione tramite Unità minime di intervento (UMI).
- 47.6 In caso di interventi su aree dismesse o ambientalmente critiche a seguito di valutazione dell'amministrazione comunale, è prescritta la preventiva esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica, cui subordinare la realizzazione di nuovi interventi edilizi.
- 47.7 la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla preventiva valutazione della necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali nelle aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture;

CAPO I - EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE: CENTRO STORICO (zona A) MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I - CENTRO STORICO (zona A)

48. Regole generali

- 48.1 La tavola PdR – 2 "Planimetria delle Regole del Centro storico" individua e perimetra il Centro storico (zona A); le prescrizioni di intervento sono stabilite nella tavola.
- 48.2 Le Schede di indagine allegate al PGT costituiscono un supporto utile per gli interventi nel Centro storico.
- 48.3 Le destinazioni ammesse in Centro storico (zona A) sono:
- residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - attività commerciali;
 - servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
 - attività artigianali compatibili con il centro storico;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
- 48.4 Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.
- 48.5 Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RR) è ammessa la deroga alle altezze interne stabilite dal R.L.I.
- 48.6 In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche.

- Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.
- 48.7 Sugli immobili esistenti alla data di adozione del PGT relativi ad attività produttive non compatibili con il Centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione con vincolo registrato di non indennizzabilità, in quanto le attività produttive non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività secondarie.
Al fine di favorire il trasferimento delle attività incompatibili con il Centro storico in luoghi deputati il Piano prevede incentivi in diritti edificatori da applicarsi secondo i principi del Documento di Piano e secondo le disposizioni di cui all'allegato 1 tabella 2.
- 48.8 Gli interventi devono comprendere il restauro dei muri, che delimitano i giardini, gli orti, le strade, ecc. utilizzando i materiali (bocce di fiume, ecc) e le tecniche originali e tipiche.
- 48.9 Le strade devono essere oggetto di interventi di recupero dei caratteri e degli elementi originari (dimensioni, sezioni, rapporto tra pieni e vuoti, muri perimetrali, ecc.)
- 48.10 Solo quando la frammentazione delle proprietà non consente un intervento unico e contemporaneo per il recupero delle facciate di un manufatto, gli interventi possono avvenire anche in tempi diversi. Comunque gli interventi in fasi devono produrre un risultato finale omogeneo e coerente dal punto di vista della tipologia, della morfologia, dello stile e dell'architettura. Gli interventi devono recuperare in modo coerente tutti gli elementi che compongono le facciate del manufatto, quindi i caratteri, gli stili, le parti, i materiali (altezze, gronde, colmi, intonaci, pieni e vuoti, orditure, decorazioni, sbalzi, serramenti, opere in ferro, opere in pietra, ecc.) e le tecniche operative.
- 48.11 Al fine di ottenere una continuità di percorsi gli interventi sul lato ovest di via Libertà devono formare portici di uso pubblico. I portici sono considerati Servizi primari.
- 48.12 In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo l'allegato 1 tabella 2.
- 48.13 E' ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 7,00, devono essere distanti almeno 1,50 m dai confini comunali oppure addossati a muri ciechi. La Slp massima può raggiungere i 10 mq nel caso il manufatto necessiti a più nuclei familiari; in tal caso l'intervento è subordinato alla dichiarazione di assenza di altri locali destinati agli usi stabiliti dal comma ed è subordinato alla verifica di compatibilità paesistica e di scala rispetto agli spazi aperti e al contesto architettonico.
- 48.14 Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp.
- 48.15 E' inoltre ammessa la costruzione di chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico.
- 48.16 Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purché:
- siano aperti al perimetro
 - abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
 - abbiano altezza inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 20,00.

49. Recupero dei sottotetti e dei vani e locali seminterrati

- 49.1 Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici di antica fondazione il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. Quindi le altezze, le altezze dei colmi, le pendenze delle falde, le sagome non possono essere modificate rispetto a quelle esistenti.
- 49.2 La formazione di lucernari e abbaini è consentita solo ai fini del recupero del sottotetto o per esigenze di sicurezza e su parere della Commissione del paesaggio. Nelle coperture non è ammessa la formazione di terrazze, solarium, vuoti, invasi della falda, ecc.
- 49.3 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del

fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.

50. Manufatti minori pertinenziali, baracche e tettoie

- 50.1 Il rilievo dell'edificio deve individuare, documentare fotograficamente e descrivere i manufatti minori pertinenziali, le baracche e le tettoie.
- 50.2 I manufatti minori pertinenziali dell'edificio devono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica quando incompatibili con il contesto paesistico e architettonico. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico.
- 50.3 Le baracche e le tettoie devono essere demolite in quanto incompatibili con l'ambiente. Gli interventi sugli edifici principali sono subordinati alla demolizione di baracche e tettoie presenti nell'area di pertinenza. Sulle baracche e tettoie non sono ammessi gli interventi di manutenzione.
- 50.4 Il rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi sull'edificio principale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, è subordinato al contestuale rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi di ristrutturazione dei manufatti minori pertinenziali o di demolizione delle baracche e delle tettoie.

51. Interrati

- 51.1 La formazione di interrati negli spazi aperti deve essere supportata da indagini statiche sugli edifici liminari e da indagini idro-geotecniche, non deve essere invasiva e non deve comportare degrado ambientale, paesaggistico e architettonico.
- 51.2 Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico, anche dal punto di vista dei materiali e delle tecniche costruttive, con particolare attenzione agli accessi e alle coperture.

52. Manuale di indirizzi per gli interventi nel centro storico

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

53. Qualità del progetto

- 53.1 Gli elaborati di progetto devono essere un progetto compiuto in tutte le parti. Il progettista deve, con il dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico e dove utile coadiuvato dalla collaborazione di esperti in materia e di tecnici restauratori, descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente, allegare un numero adeguato di studi, indagini e rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.
- 53.2 Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti:
- analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti;
 - tipologia edilizia;
 - morfologia architettonica;
 - tipologia muraria e suoi elementi costitutivi;
 - tipologia e struttura dei solai e delle scale, passo delle travi e posizione degli appoggi;
 - partiti architettonici;
 - quadro esaustivo dello stato di degrado degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo;
 - la struttura della copertura;
 - principali e significativi materiali;
 - elementi decorativi.
- Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.
- 53.3 Poiché nessuna norma riesce a definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere si può avvalere della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

54. Planimetria delle regole del centro storico (tavola PdR – 2)

- 54.1 Con apposita campitura nella tavola PdR – 2 Planimetria delle Regole del Centro storico (zona A) è stabilito il tipo di intervento ammesso su ogni edificio; il tipo di intervento riguarda anche gli spazi aperti di pertinenza dell'edificio. Sulla scorta degli elaborati di rilievo previsti all'articolo precedente in sede di progetto può essere proposto un diverso tipo di intervento rispetto a quello ammesso nella tavola PdR – 2; la Commissione del paesaggio, se lo ritiene congruo, approva il nuovo tipo di intervento. La modifica non necessita di variante al PdR.
- 54.2 Nella tavola sono individuati gli immobili vincolati in base alla Legislazione sui beni culturali e ambientali. Gli interventi sugli immobili vincolati sono sottoposti ai disposti della legislazione vigente in materia.

55. Ambiti sottoposti a piano di recupero

- 55.1 E' sottoposto a Piano di Recupero l'ambito perimetrato e contrassegnato con il numero 2 della tavola PdR – 2b. I contenuti e gli obiettivi del P.R. sono quantomeno:
- la formazione di Servizi a parcheggio lungo via Stazione come individuati nella Planimetria dei Servizi;
 - la formazione di percorso pedonale e ciclabile tra via Stazione e via Libertà;
 - la monetizzazione dello standard dovuto di Servizi Secondari;
 - la costruzione di edificio di 900 mq di Slp e H 9,70 correttamente integrato nel contesto urbanistico, paesaggistico e architettonico di relazione tra centro storico e insediamenti moderni.
- 55.2 E' sottoposto a Piano di Recupero l'ambito perimetrato e contrassegnato con la dicitura PR3 nella tavola PdR1. I contenuti del Piano di recupero e la relativa normativa tecnica è definita nell'elaborato tecnico "Schema di attuazione PR3" allegato al Piano delle Regole.
- 55.3 E' sottoposto a Piano di Recupero l'ambito perimetrato e contrassegnato con la dicitura PR4 nella tavola PdR1. I Piano di recupero dovrà prevedere la riorganizzazione dell'ambito alla funzione residenziale nel rispetto delle volumetrie e delle altezze preesistenti, avendo cura di prevedere opportuna salvaguardia ambientale delle fasce di rispetto del torrente Quisa. Spetterà al Piano di Recupero definire le modalità di cessione degli standard dovuti per la riqualificazione del comparto.

SEZIONE II - MANUFATTI ISOLATI**56. Regole generali**

- 56.1 Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibili si applicano i disposti della Sezione I del presente Capo I. L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

57. Manufatti isolati (censiti nel catasto lombardo-veneto del 1810 e raffigurati nella Carta del Paesaggio)

- 57.1 Sono di antica fondazione i manufatti, che sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850 e sono rappresentati nella Carta del Paesaggio e che non sono stati irrimediabilmente trasformati perdendo tutti i caratteri originari. I manufatti isolati antica fondazione sono sottoposti a interventi di Restauro e di risanamento conservativo (RR) secondo l'importanza architettonica e paesaggistica, che deve essere dimostrata nelle indagini e nei rilievi del progetto di intervento.
- 57.2 Gli interventi di restauro dell'edificio a torre (ex lazzaretto) individuato con il numero 1 possono comprendere il restauro dei terrazzamenti limitrofi per l'utilizzo alle esigenze introdotte.

58. Beni storico artistici

- 58.1 Il „Repertorio dei beni storico artistici" del PTCP elenca i manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali.
- 58.2 Gli interventi ammessi sui beni catalogati sono quelli di restauro e di risanamento conservativo (RR). Gli indirizzi di tutela sono:
- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico;
 - la salvaguardia ed il recupero dei caratteri materici e formali;
 - la tutela è di tutte le pertinenze, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.;
 - la conservazione della leggibilità paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del contesto paesistico, inteso come l'ambito di riferimento;
 - la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
 - la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi della rilevanza paesistica sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale;
 - la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

CAPO II - AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**59. Regole generali**

- 59.1 Gli ambiti sono destinati alla residenza; sono consentiti anche:
- collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività commerciali;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio-assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.;
 - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.;
 - attività artigianali;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
- 59.2 Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.
- 59.3 E' ammessa la costruzione di manufatti per il giardino come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della SIp purchè:
- siano aperti al perimetro
 - abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
 - abbiano altezza inferiore a m 2,40 e SIp massima di mq 20,00.
- E" ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui SIp sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della SIp.
- 59.4 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.

60. Ambiti B1

- 60.1 Sono ambiti caratterizzati da particolari situazioni ambientali e urbanistiche e dalla presenza di verde di pregio.
- 60.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
- 60.3 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento o nuova costruzione fino al 50% della SIp esistente esclusivamente mediante acquisizione di diritti edificatori. Gli interventi sono sottoposti a PA, alla formazione dei Servizi primari e alla monetizzazione dei Servizi secondari e sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

61. Ambiti B2

- 61.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.
- 61.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,35$ e/o il limite di $H = 6,50$ sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato.
- 61.3 Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:
- I_f 0,35 mq/mq
 - H 7,50 m (9,70 m in località Ghiaie)
 - Sp 30 %
- 61.4 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri:
- I_f 0,45 mq/mq
 - H 9,70 m
 - Sp 30 %

Gli interventi sono sottoposti a PA o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1.

- 61.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 61.3 e 61.4 sono incrementati del 15%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.

62. Ambiti B3

- 62.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

- 62.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,5$ e/o il limite di $H = 9,70$ sono subordinati a Piano Attuativo.

- 62.3 Ad eccezione dei lotti individuati come PCC1 e PCC2 edificabili con le regole di cui al comma successivo, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:

- I_f 0,50 mq/mq
- H 9,70 m
- Sp 30 %

- 62.4 Sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri:

- I_f 0,60 mq/mq aumentabile a 0,75 mq/mq per interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti ex art. 4.3
- H 9,70 m
- Sp 30 %

Gli interventi sono sottoposti a PA o permesso di costruire convenzionato.

Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1.

I lotti individuati come PCC1 e PCC2 dispongono di diritti edificatori pari al carico urbanistico ammissibile, la loro attuazione è subordinata alla cessione di parcheggi nella quantità delle complessive dotazioni territoriali prescritte.

- 62.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 62.3 e 62.4 sono incrementati del 10%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.

63. Ambiti B4

- 63.1 La Planimetria delle Regole perimetra gli ambiti B4. Gli ambiti B4 riguardano i comparti interessati da strumenti urbanistici attuativi recentemente compiuti e i comparti interessati da strumenti urbanistici attuativi (piani, atti, convenzioni, accordi, concordati, programmi, ecc.) vigenti o in itinere.

- 63.2 In ogni ambito B4 si applicano i parametri dello specifico strumento urbanistico attuativo. In caso di completa attuazione o scadenza della relativa convenzione, rimangono fermi gli allineamenti previsti dal piano attuativo. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione senza variazione di sedime, nuova costruzione solo nell'ambito della slp eventualmente non attuata. È ammesso il recupero abitativo dei sottotetti senza modifica delle falde.

- 63.3 Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, purché effettuati su un organismo edilizio isolato su ogni lato di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1.

63.bis Aree a parcheggio non di interesse pubblico

- 63.bis-1 Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere). Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie. Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.

63.ter Aree di verde privato

- 63.ter-1 Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità. In queste aree sono ammessi per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante, previo ottenimento del parere da parte della commissione per il paesaggio. Per le sole aree a verde privato pertinenti ad edifici sono ammesse recinzioni e tutte le opere connesse alla fruizione delle pertinenze, quali vialetti carrali e pedonali, rampe, gazebo non in muratura, ecc.. La realizzazione di queste opere è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

CAPO III - ATTIVITÀ COMMERCIALI

64. Regole generali

- 64.1 Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un elevato e qualitativo standard di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali. Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali, i depositi esistenti negli spazi aperti devono essere rimossi entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT.

- 64.2 Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normativa del PdR.
- 64.3 Per quanto non previsto e eventualmente in contrasto si applicano i disposti della legislazione vigente in materia di commercio.
- 64.4 Sono ritenuti ammissibili interventi di allestimento di *dehors* sia nello spazio privato che nello spazio pubblico. La loro ammissibilità è subordinata alla verifica dei seguenti requisiti:
- coerenza con l'utilizzo dello spazio pubblico e sua capacità di valorizzarne il decoro (da valutarsi da parte della commissione per il paesaggio)
 - dimostrazione di insussistenza di problematiche di sicurezza in generale, ed in particolare per la funzionalità viaria
 - proporzione dimensionale con la partitura compositiva del fabbricato di cui diviene pertinenza temporanea
 - carattere provvisoria della costruzione
 - eventuali garanzie assicurative o fidejussorie
- L'autorizzazione, o concessione in caso di uso dello spazio pubblico, ha natura massimo biennale, rinnovabile anche più volte, solo in assenza di elementi oggettivi che ne sconsiglino la reiterazione. L'amministrazione ha comunque la facoltà di revocare il titolo abilitativo.
- 64.5 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.
- 65. Apertura, trasferimento e ampliamento degli esercizi per il commercio al dettaglio**
-
- 65.1 Le tipologie distributive per il commercio previste dalla legislazione vigente sono:
- a) esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - b) medie strutture di vendita: superficie di vendita da 151 a 1500 mq;
 - c) grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 1500 mq;
 - d) centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti.
- 65.2 Il Piano articola le medie strutture di vendita in:
- b.1) media struttura di vendita MS1: superficie di vendita da 151 mq a 400 mq;
 - b.2) media struttura di vendita MS2: superficie di vendita da 401 mq a 800 mq;
 - b.3) media struttura di vendita MS3: superficie di vendita da 801 mq a 1500 mq.
- 65.3 Una tipologia distributiva viene definita di carattere comunale quando è al servizio delle esigenze comunali e non è di rilevanza sovracomunale.
Il Piano stabilisce che:
- a) l'esercizio di vicinato è consentito sull'intero territorio comunale;
 - b.1) la media struttura di vendita MS1 (da 151 mq a 400 mq) è consentita:
 - - negli Ambiti B se di carattere comunale; nelle sole zone B prospettanti sulla SS Villa d'Almè Dalmine è consentita la media struttura di vendita, di carattere comunale, fino a 500 mq a condizione che sia verificata un'adeguata dotazione di aree a parcheggio nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, non monetizzabile;
 - - negli Ambiti D alla condizione che l'esercizio sia destinato solamente alla vendita dei prodotti derivati dal ciclo di produzione dell'azienda insediata;
 - - in ogni ambito se già esistente;
 - b.2) la media struttura di vendita MS2 (da 401 mq a 800 mq) è consentita solo se già esistente.
 - b.3) la media struttura di vendita MS3 (da 801 mq a 1500 mq) è consentita solo se già esistente.
- 65.4 Il Piano stabilisce che sul territorio comunale sono vietate le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali. E' vietata l'aggregazione di più esercizi delle tipologie consentite (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), che possa configurare la tipologia della grande struttura di vendita e del centro commerciale definita dalla Normativa regionale.
- 65.5 L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi per il commercio al dettaglio su aree private sono stabiliti dalla normativa regionale.

CAPO IV - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**66. Regole generali**

- 66.1 Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive artigianali e industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate.
- 66.2 Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e sono sottoposti alle prescrizioni e agli interventi stabiliti nella Zonizzazione Acustica.
Gli interventi sono sottoposti a valutazione di compatibilità ambientale al fine della mitigazione degli impatti sull'ambiente.
- 66.3 Sono escluse quelle attività che recano danno ambientale. Negli ambiti D così come in tutto il territorio comunale sono vietate le lavorazioni nucleari e le attività a rischio di incidente rilevante.
- 66.4 All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni:
- massimo un alloggio;
 - Slp complessiva non superiore a 150 mq;
 - subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
 - subordinate ad AUO di asservimento all'attività aziendale.
- 66.5 È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.
- 66.6 Tutti gli interventi, con esclusione di quelli di manutenzione, sono subordinati a Convenzione, che stabilisca quantomeno:
- gli interventi di garanzia ecologica (quali canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.);
 - gli interventi di tutela ambientale (quali piantumazione, aree verdi, fasce filtro, ecc.);
 - le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero.
- 66.7 Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II delle Normative del PdR.
- 66.8 Il recupero di vani e locali seminterrati di cui alla L.R. 7/2017, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della medesima legge, per salvaguardare le caratteristiche di corretta fruibilità del paesaggio urbano e per tutela igienico sanitaria è escluso per le unità immobiliari il cui affaccio esterno dista meno di 3 metri dallo spazio pubblico o da strada non di uso privato esclusivo del fabbricato cui appartiene. Per ragioni di rischio idrogeologico sono parimenti escluse le aree ricadenti nelle fasce A, B, C del Piano di Assetto Idrogeologico e le aree poste a distanza inferiore di 10 metri dal vincolo di polizia idraulica di cui alla tav. 3 dell'allegato studio geologico.

67. Ambiti D1

- 67.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di interventi di qualificazione ecologica, ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.
- 67.2 Sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 27 della LR 12/2005, purché siano interventi migliorativi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- If 0,60 mq/mq
 - Sp 30 %
 - H 10,0 m
- 67.3 Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei manufatti con incremento della Slp dei manufatti fino ad un massimo di If 1,20 mq/mq mediante acquisizione dei diritti edificatori in relazione a quanto previsto dall'allegato 1 tabella 2.
- 67.4 Tutti gli interventi, con esclusione di quelli di manutenzione, sono subordinati a Convenzione, che stabilisca quantomeno:
- gli interventi per il miglioramento della situazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica;
 - l'attivazione delle operazioni di bonifica dei fenomeni di degrado ecologico ed ambientale con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.);
 - gli interventi di garanzia ecologica (quali canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.);
 - gli interventi di tutela ambientale (quali piantumazione, aree verdi, fasce filtro, ecc.);
 - le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero.
 - elementi di welfare aziendale
- 67.5 Per motivi ambientali e paesistici sono vietati cumuli e ammassi di materiali negli spazi esterni di pertinenza delle attività.
- 67.6 Negli ambiti per attività produttive, ai fini del contenimento del consumo di suolo, è ammessa la realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie esistenti, in deroga al limite della slp massima ammessa nel lotto. Tale facoltà è in ogni caso subordinata alla cessione dei relativi standard urbanistici, monetizzabili solo a seguito di verifica, a cura dell'UTC, di adeguatezza funzionale delle infrastrutture di servizio pubbliche della zona di intervento.
L'aumento della slp in deroga ai limiti di zona potrà essere ammesso anche con diverse modalità edilizie di recupero delle strutture già esistenti, purché gli interventi non modifichino la dimensione globale fuori terra dell'involucro edilizio, non aumentino la superficie impermeabilizzata e non risultino in contrasto con altre disposizioni normative.

TITOLO V - RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

68.1 Il Piano delle Regole di Paladina individua la rete ecologica comunale quale supporto locale della rete ecologica regionale (REC). A tal fine individua la stessa nell'allegato grafico PdR3 rappresentando le aree oggetto di specifiche disposizioni ai sensi del presente articolo.

ZONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

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

ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE

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

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

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

GOVERNO DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

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

VARCHI		Mantenimento e potenziamento delle aree verdi con funzione di continuità del sistema ecologico locale, anche mediante la riduzione delle criticità presenti	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. nodi della rete</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE v. nodi della rete</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti, comunque dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>
ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA		Potenziamento del sistema vegetazionale anche in compensazione perequativa	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. E' vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l'attuazione di ambiti di trasformazione o interventi di valorizzazione pubblica</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità</p> <p>RECINZIONI v. varchi</p>
ELEMENTI DI CRITICITÀ	INFRASTR.	Riduzione dell'effetto barriera per la microfauna e per la continuità del sistema vegetazionale	<p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ogni intervento di riorganizzazione funzionale dovrà perseguire un miglioramento della BTC</p>	<p>RECINZIONI dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>
	RESID.	Riduzione dell'impatto ecologico delle costruzioni esistenti mediante il potenziamento del sistema vegetazionale e l'innalzamento dei valori di BTC	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE gli interventi dovranno caratterizzarsi per un potenziamento degli elementi di armatura del sistema ambientale</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ v. norme d'ambito e di zona della REC</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE v. norme d'ambito e di zona della REC</p> <p>RECINZIONI dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>

TITOLO VI - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA DETERMINATI DALL'ESONDAZIONE DEL TORRENTE QUISA

69. Normative di tutela

69.1 Con D.G.R. 9 settembre 2019 n. XI/2120 è stato approvato l'aggiornamento dell'Allegato 1 ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT. L'aggiornamento è riferito a nuovi studi e dati resi disponibili successivamente all'approvazione della D.G.R. 2616/2011, conseguenti alle azioni conoscitive promosse da Regione Lombardia allo scopo aggiornare le conoscenze sui rischi geologici, idrogeologici e sismici ai fini della loro mitigazione, in attuazione dell'art. 55 della L.R. 12/2005, dell'art. 4 della L.R. 16/2004, per le finalità di cui all'art. 6 della L.R. 4/2016 nonché sulla base degli indirizzi e delle misure della pianificazione di bacino distrettuale del fiume Po (PAI e PGRA).

69.2 Gli studi e dati geografici di riferimento per la redazione e l'aggiornamento della componente geologica dei PGT contenuti nell'Allegato 1 e riferiti al comune di Paladina sono lo Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Quisa (BG) e del reticolo ad esso connesso finalizzato alla definizione degli interventi di sistemazione idraulica, di riqualificazione ambientale e manutenzione fluviale (2017)

69.3 Questo studio prevede opere di laminazione delle piene del torrente Quisa, in parte da realizzarsi a monte dell'abitato di Paladina, in aree a completa destinazione agricola.

69.4 A seguito dello studio sono state definite le zone di pericolosità con scenario frequente, poco frequente e raro interessanti l'asta del torrente, per come definite ai sensi della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE. Per queste aree, a seconda del livello di rischio presente sono applicabili le seguenti normative:

per le aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H) vigono le limitazioni e prescrizioni stabilite dall'art. 9 comma 5 delle norme di attuazione del PAI definite per le aree Ee

per le aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) vigono le limitazioni e prescrizioni stabilite dall'art. 9 comma 6 delle norme di attuazione del PAI definite per le aree Eb

per le aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L) vigono le limitazioni e prescrizioni stabilite dall'art. 9 comma 6bis delle norme di attuazione del PAI definite per le aree Em.

69.5 Entro le aree classificate come R4 – rischio elevato (ovvero entro le aree che risultano già edificate nell'ortofoto AGEA 2015) il Comune è tenuto ad effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali, d'intesa con l'Autorità Regionale o Provinciale competente in materia.

69.6 Fino al recepimento nello strumento urbanistico comunale della suddetta valutazione di rischio è facoltà del Comune applicare, anche all'interno degli edificati esistenti, le norme riguardanti le aree P3/H, P2/M (aree Ea, Eb) o richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (esempio recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);

69.7 Entro e non oltre il termine stabilito per l'adeguamento dei PGT alle disposizioni di cui alla L.R. 31/2014 il Comune procederà con il recepimento delle aree allagabili (qualora non già recepite con variante parziale) e relative norme (incluse quelle di dettaglio derivanti dalla valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio locali); Il tracciamento alla scala locale dei limiti delle aree allagabili, da effettuarsi sulla medesima base cartografica del PGT, sarà consegnato a Regione Lombardia nell'ambito delle procedure di pubblicazione degli strumenti urbanistici comunali attraverso la carta PAI PGRA.

Allegato n° 1 - Disposizioni perequative

1. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione

- 1.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole. Tale carico urbanistico inteso come massima possibilità edificatoria dell'area, è espresso per ogni ambito dalle norme del Piano delle Regole
- 1.2 Ai fini della perequazione nei diversi ambiti il Piano delle Regole può disgiungere il carico urbanistico dell'area, dal diritto edificatorio della stessa, intendendo per esso le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Tali valori, non sempre differenti, sono espressi nelle presenti norme per ogni ambito e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
- 1.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
- 1.4 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 1.6 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella, possono essere acquistati esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:
- acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione: i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa, con le modalità dell'art. 4 delle presenti norme, la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione

- comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;
- b) acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc);
la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc;
in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;
 - c) acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico;
l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 1.5;
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale
- 1.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 1.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art. 1 .6, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
- 1.8 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di SIp.
- 1.9 Al fine di ulteriormente incentivare la cessione bonaria senza procedura espropriativa delle aree private riconosciute di interesse pubblico per opere inerenti di ampliamento o raccordo stradali o di realizzazione o ampliamenti di percorsi per la mobilità dolce, nel caso di cessione non onerosa e condivisa, al cedente viene riconosciuta comunque la piena conservazione dei diritti edificatori ex ante, qualora la parte di lotto rimanente risulti idonea all'edificabilità.

TABELLA 2		CENTRI STORICI E BENI ISOLATI (Artt. 48-58)	AMBITI B1, B2, B3 e B4 (Artt. 60, 61, 62 e 63)	AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (Artt. 66 e 67)	PAESAGGIO NATURALE E AGRARIO (ZONE E) (Artt. 35-46)	SINTESI DELLE POSSIBILITÀ PEREQUATIVE
interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO			NOTE	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 1.6. comma b)	come previsto da art. 4.3 del PdR			non prevista	agli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti sviluppati a seguito di concorso di progettazione conseguente a convenzione con l'amministrazione comunale, agli interventi di cohousing ed agli interventi caratterizzati come housing sociale per almeno il 60%, viene riconosciuto un diritto edificatorio aggiuntivo pari al 10% della SLP preesistente. Tale diritto è liberamente negoziabile con le modalità definite dal registro dei diritti edificatori
chiusura di portici e loggiati	art. 1.6. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica
ampliamento fabbricati	art. 1.6. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP (***) (***)	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP (*) (**)	non prevista	* nel caso di impiego di SLP residenziale per destinazioni produttive si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dal cap.6.5.2 del DocuP. ** gli ampliamenti di SLP soddisfacenti tutti i contenuti dell'art. 67.4 hanno diritto ad una premialità del 50% dei diritti da acquisire *** gli ampliamenti fino al 20% della SLP preesistente qualora connessi a interventi di upgrading (art. 4.8) di edifici condominiali di almeno 8 alloggi negli ambiti B2, B3 e B4., non richiedono acquisizione di diritti edificatori **** nel caso di diritti edificatori necessari per il sopralzo di fabbricati tale valore è dimezzato
interventi comportanti cessione di diritti edificatori						
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	art. 1.5. comma e)	pari al maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	pari al maggiore tra SLP esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari a 0,35 nel caso di edifici già sorti come pubblici	0,10 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	---	
utilizzo di alloggi per canone sociale	art. 1.5. comma e)	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 10 anni	0,50 mq di SLP per ogni mq di SLP locata per 10 anni	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale. In caso di riutilizzo del manufatto, o di parte di esso, comportante carico urbanistico, deve essere riacquisito il relativo diritto edificatorio.
premialità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	art. 1.5. comma c)	0,10 mq di SLP per ogni mq di SLP ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premialità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in coerenza alle norme di piano, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premialità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per realizzazione di dotazioni territoriali	art. 1.5. comma b)	0,35 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,30 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,30 mq di SLP produttiva per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SLP per ogni mq di area utilizzata	Il diritto edificatorio può essere impiegato solo con la contemporanea cessione dell'area all'Amministrazione comunale, il cui valore base al netto dei diritti edificatori, determina ulteriori diritti aggiuntivi I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
demolizione, anche parziale, di fabbricati al fine della cessione di aree per dotazioni territoriali	art. 1.5. comma d)	1 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 0,50 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)			non prevista	Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti Tali valori sono da sommarsi ai diritti edificatori corrispondenti al valore dell'area di sedime. Nelle aree produttive i valori sono da intendersi espressi in SLP produttiva
demolizione, anche parziale, di fabbricati nell'ambito di iniziative private	art. 1.5. comma d)	2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 1 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio o produttivo (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)	1 mq di SLP per ogni mq di SLP legittimamente esistente	2 mq di SLP per ogni mq di fabbricato produttivo		l'intervento è ammissibile per: a) i fabbricati del nucleo antico classificati come RU, b) i fabbricati del nucleo antico classificati come RE o CA, di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio. c) lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento; d) demolizione di fabbricati produttivi di cui all'art. 47.3 Il diritto edificatorio è utilizzabile solo dopo l'avvenuta demolizione e solo nel caso di fabbricati legittimamente esistenti

INDICE piano dei servizi

<i>Premessa</i>	2
TITOLO I - REGOLE GENERALI	3
1. <i>FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI</i>	3
2. <i>SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO</i>	3
3. <i>REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO</i>	3
4. <i>L'ALLEGATO AL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	4
5. <i>CARTA DEI SERVIZI</i>	4
6. <i>I SERVIZI LEADER</i>	4
7. <i>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</i>	4
8. <i>INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO</i>	5
9. <i>CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI</i>	5
TITOLO II - SERVIZI PRIMARI	5
10. <i>DEFINIZIONE</i>	5
<i>CAPO I - SERVIZI TECNOLOGICI</i>	5
11. <i>SERVIZI TECNOLOGICI</i>	5
12. <i>IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA</i>	5
13. <i>IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA</i>	6
<i>CAPO II - SERVIZI PER LA MOBILITÀ</i>	6
14. <i>DEFINIZIONE E COMPONENTI</i>	6
15. <i>SERVIZI PER IL PARCHEGGIO</i>	6
16. <i>SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili)</i>	7
17. <i>CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA</i>	7
18. <i>LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO</i>	8
19. <i>ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ</i>	8
20. <i>AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE</i>	8
21. <i>PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ</i>	9
TITOLO III - SERVIZI SECONDARI	9
22. <i>SERVIZI SECONDARI</i>	9
23. <i>SERVIZI PER L'ISTRUZIONE, SERVIZI DI INTERESSE COMUNE, EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI</i>	10
24. <i>SERVIZI A VERDE</i>	10
25. <i>SERVIZI CIMITERIALI</i>	10
26. <i>SERVIZI ASPAZIALI</i>	10
27. <i>DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI</i>	10
TITOLO IV - SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	11
28. <i>SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</i>	11
29. <i>ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE – housing sociale</i>	11
30. <i>ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ - cohousing</i>	11
31. <i>ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE</i>	12
TITOLO V - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	12
32. <i>PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO</i>	12
33. <i>VASCHE DI LAMINAZIONE DELLE PIENE DEL TORRENTE QUISA</i>	12

Premessa

Al piano dei servizi, mantenendo il medesimo impianto normativo e l'apparato motivazionale della sua relazione illustrativa, in coerenza al nuovo Documento di Piano sono state apportate dalla presente variante 1 le seguenti principali modifiche.

- è stato redatto un nuovo allegato sviluppato in modalità congiunta col Comune di Valbrembo che, pur mantenendo la medesima struttura dei servizi del PGT vigente ne coerenza ulteriormente le strategie a quelle del comune confinante in un'ottica di prevedibile estensione delle condivisioni di servizi.
- Tale elaborato, allegato al presente piano e denominato *allegato al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali* è stato costituito con modalità ipertestuali per facilitarne la sua gestione e manutenzione informativa in un'ottica di promozione della partecipazione locale
- Il nuovo elaborato ha comportato anche il rinnovo degli elaborati grafici.
- Nelle norme del piano dei servizi è stata integrata la nomenclatura di piano con l'introduzione delle codifiche necessarie per l'housing sociale ed il cohousing, definendo anche le specifiche modalità di loro incentivazione;

TITOLO I - REGOLE GENERALI

1. FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

- 1.1 Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale, assicurando a supporto delle funzioni insediative una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e aree a verde.
- 1.2 Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi Primari, Secondari, di Interesse sovracomunale e di Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
- 1.3 Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdS, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
- 1.4 Il Piano dei Servizi è costituito dalle tavole S 1, S2, S3a e S3b dalla Relazione e dalla presente Normativa. La relazione del piano dei servizi, pur confermata è integrata con gli elementi narrativi dell'allegato *al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali* realizzato, come le tavole, in accordo con il Comune di Valbrembo, per il quale il Piano dei Servizi di Paladina opera relativamente al proprio territorio comunale ma entro una visione di maggiore estensione e possibile collaborazione futura.

2. SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

- 2.1 Il Piano dei Servizi, nell'allegata tav. S1 identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento dei bisogni di Servizi. I Servizi possono essere Servizi pubblici oppure Servizi di uso pubblico, cioè di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico. Nell'allegata tav. S2 individua il sistema delle percorrenze ciclopedonali, nelle allegata tav S3a e S3b individua il sistema delle reti tecnologiche
- 2.2 I Servizi si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di edilizia residenziale pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale e si articolano per tipologia.

3. REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

- 3.1 Le iniziative da parte di operatori privati possono essere assimilate a Servizi pubblici diventando Servizi di uso pubblico; in tal caso rientrano nella dotazione di Servizi e devono essere sottoposti a Convenzione, che fra l'altro deve garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:
- il riconoscimento/accreditamento tramite una verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure la realizzazione e/o la gestione da parte di enti no profit oppure l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato oppure la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione oppure la realizzazione in concessione pubblica;
 - la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
 - l'accessibilità economica al servizio.
 - Il rispetto della sezione *iniziativa privata* nell'*allegato al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali*;
- L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi primari di uso pubblico da parte di operatori privati sono subordinati solamente alla Convenzione, in quanto non devono soddisfare i requisiti sopra stabiliti.
- 3.2 L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi non primari di uso pubblico devono essere sottoposti a Convenzione con l'Amministrazione comunale. In rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio la Convenzione deve stabilire:
- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
 - i tempi per la realizzazione dell'opera;
 - la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
 - l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
 - l'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
 - l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
 - la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;

- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di Servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo, ecc.;
 - il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
 - congrue garanzie finanziarie.
- 3.3 La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata. In tal caso attraverso Convenzione il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo progetto conforme alle esigenze comunali e/o assume la gestione del Servizio.
- 3.4 Qualora il Servizio privato convenzionato ad uso pubblico sia un Servizio dovuto la convenzione deve avere durata perpetua.

4. L'ALLEGATO AL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI;

- 4.1 I PdS ha in allegato il fascicolo *allegato al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali* sul quale sono annotate la tipologia, le caratteristiche dimensionali, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), le modalità di fruizione, il grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto, la compatibilità con le funzioni al contorno, l'accessibilità e il bacino di utenza e il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, i parametri qualitativi, le condizioni di utilizzazione, le condizioni di degrado e gli interventi di manutenzione, ecc.
- 4.2 L'allegato viene aggiornato periodicamente.
- 4.3 L'aggiornamento dell'allegato, qualora non comporti variazione dimensionale delle aree interessate dai servizi non costituisce variante al Piano dei Servizi

5. CARTA DEI SERVIZI

- 5.1 Al fine di favorire i diritti di cittadinanza il PdS prevede l'attivazione della Carta dei Servizi con tutte le informazioni utili relative alle prestazioni fornite con i Servizi spaziali e con i Servizi aspatiali in coerenza a quanto indicato nell' *allegato al sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali*.

6. I SERVIZI LEADER

- 6.1 Il PdS individua alcuni Servizi, che ritiene strategici dal punto di vista territoriale e sociale, in quanto possono avere il ruolo trainante nei processi di qualità della vita civile a Paladina e che si configurano come Servizi leader.
- 6.2 I Servizi leader sono:
- **PALADINA A PIEDI**
Il PdS prevede la formazione di una trama di percorsi pedonali e ciclabili ("Paladina a piedi") attrezzati e di qualità che tutelino la percorribilità pedonale anche a favore delle categorie più deboli (bambini, anziani, handicap, ecc.) e che incentivino l'interconnessione tra le varie parti del territorio e i Servizi.
A supporto degli interventi l'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
 - **PALADINA DEI BAMBINI**
L'attuazione della L. 285/1997 per ottenere una Paladina sostenibile per le bambine e per i bambini.
 - **LA PASSEGGIATA DEI SERVIZI**
Via Alpini e via Libertà diventano il filo conduttore dell'anello dei Servizi, che sono diversamente distribuiti nel territorio. Un percorso importante e di qualità, principalmente pensato per i pedoni ed i ciclisti, con mobilità "dolce", una passeggiata ricca di spazi per eventi e di pubblico decoro, elemento strutturale capace di coniugare ed integrare i vari Servizi e capace di migliorare il rapporto tra cittadini, Servizi e territorio.

7. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 7.1 In ottemperanza alla LR 12/2005 il titolo abilitativo per gli interventi è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.
- 7.2 In base all'art. 43 della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (tavola DP-1c) sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- 7.3 L'Amministrazione determina con apposita deliberazione il valore delle urbanizzazioni primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione, il valore della monetizzazione dei servizi e il valore delle maggiorazioni in base alla DGR 8-8757/2008.
- 7.4 Nella riqualificazione di ambiti urbani obsoleti come definiti dall'art. 4.3 del piano delle Regole è ammessa, con le modalità di cui all'art. 4.4 del Piano delle Regole, la riduzione del contributo sul costo di costruzione

8. INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO

- 8.1 Il PdS prevede su alcuni immobili la reiterazione del vincolo motivata dall'ubicazione strategica dal punto di vista urbano e dall'importanza del Servizio.
- 8.2 In base alla legislazione vigente essendo ammessa in alcuni casi la realizzazione diretta dell'intervento ovvero in ogni caso la cessione dell'area o del fabbricato per l'uso pubblico in cambio dell'iscrizione di diritti edificatori cedibili sul registro a ciò dedicato, la reiterazione del vincolo non è soggetta ad indennizzo.

9. CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

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

TITOLO II - SERVIZI PRIMARI

10. DEFINIZIONE

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

CAPO I - SERVIZI TECNOLOGICI

11. SERVIZI TECNOLOGICI

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

12. IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA

- 12.1 Le disposizioni obbligatorie per l'installazione di Servizi tecnologici emittenti onde elettromagnetiche per telefonia e di Servizi tecnologici per l'emittenza radio e televisiva sono:
- distanza minima di 200 m da zone residenziali e con permanenza continuativa di persone superiore a 4 ore giornaliere;
 - distanza minima di 300 m da Servizi secondari;
 - installazione dell'impianto su traliccio a 35 m dal suolo;
 - recinzione dell'area;
 - relazione scientifica in merito al campo elettromagnetico prodotto nelle varie condizioni d'uso;
 - manuale di informazione ai residenti ed ai lavoratori prossimi all'impianto;
 - modalità per il controllo periodico delle emissioni da parte delle autorità sanitarie;
 - impatto paesistico, in ottemperanza ai disposti della Disciplina paesistica del Titolo II della Normativa del PdR;
 - nullatenuta delle autorità sanitarie sovraordinate (Arpa, Asl, ecc.);

- Atto unilaterale d'obbligo (AUO) contenente anche l'impegno a spostare l'impianto a propria cura e spese qualora gli uffici competenti rilevino la violazione dei contenuti del titolo abilitativo e qualora lo dispongano le autorità sanitarie ai fini della tutela della salute.

12.2 Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

13. IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

13.1 In prossimità di Servizi secondari, di zone residenziali e di edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a 4 ore giornaliere le emissioni dalle linee e dagli impianti per l'energia elettrica devono essere contenute entro i valori di induzione magnetica stabiliti dalla legislazione vigente. Il controllo del rispetto dei valori è affidato agli enti preposti per legge.

13.2 le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in funzione del tipo di linea. La metodologia di calcolo è quella stabilita dalla legislazione.

Nelle fasce di rispetto non può essere rilasciato titolo abilitativo per la costruzione di Servizi secondari e per la costruzione di manufatti che comportano la residenza e che comportano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.

13.3 Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

CAPO II - SERVIZI PER LA MOBILITÀ

14. DEFINIZIONE E COMPONENTI

14.1 Con Servizi per la mobilità si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare. I servizi sono composti dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, e comprendono le attrezzature e gli ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento.

14.2 I Servizi per la mobilità si compongono in ambiti:

- servizi per il parcheggio;
- servizi per la viabilità;
- fasce di rispetto e linee di arretramento;
- ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità;
- ambiti per il verde di mitigazione e ambientazione;
- piazze, slarghi, ecc.

15. SERVIZI PER IL PARCHEGGIO

15.1 I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio. Le aree funzionali ai Servizi per il parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati compatibili con il contesto e devono essere ornate di verde di mitigazione e di ambientazione.

15.2 I Servizi per il parcheggio possono essere realizzati anche con tipologia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. In tal caso la superficie dovuta come dotazione di Servizio per il parcheggio non viene computata nel calcolo della SIp ammessa nella zona di intervento.

15.3 Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione in relazione alle varie destinazioni d'uso devono fornire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio, detraendo da essa quanto eventualmente già ceduto, se ancora efficace, o monetizzato col titolo abilitativo originario, in specifico:

- a) destinazioni residenziali un posto auto ogni 70 mq di SIp, ridotto ad un posto auto ogni 100 mq di SIp per gli interventi di housing sociale o di cohousing
- b) attività commerciali
 - esercizio di vicinato (fino a 150 mq) 80% SIp
 - media struttura di vendita MS1 (da 151 a 400 mq) 100% SIp
 - media struttura di vendita MS2 (da 401 a 800 mq) 130% SIp
 (SIp = superficie di vendita)
- c) destinazioni produttive 20% SIp
- d) destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc.
 - nelle zone A 20% SIp
 - nelle altre zone 50% SIp.
- e) nelle zone A e negli interventi di housing sociale o di cohousing la dotazione può essere monetizzata al fine della formazione di parcheggi a servizio delle zone A.

- f) nei PA la dotazione viene stabilita dalle norme del PA e non può essere inferiore alla dotazione minima stabilita in questo comma.
- 15.4 In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni residenziali devono fornire anche parcheggi pertinenziali in misura non inferiore alla misura prevista dalla legislazione.
Ad esclusione degli interventi di housing sociale o di cohousing gli interventi che comportano incremento del numero delle unità immobiliari sono subordinati alla formazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per unità abitativa in aggiunta a quanto stabilito dalla Legge 122/1989. Quando viene dimostrata la non attuabilità, i posti auto in aggiunta possono essere monetizzati e devono essere realizzati nel contesto urbano.
- 15.5 In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione relativi alle destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche parcheggi pertinenziali per gli addetti, per gli utenti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I parcheggi pertinenziali comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/10 mq di SIp.
- 15.6 Con la sigla P sono individuate le aree destinate alle realizzazioni di Servizi per il parcheggio in modalità ipogea, in copertura, ecc.

16. SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili)

- 16.1 Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze e gli slarghi.
- 16.2 Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere attrezzate di percorsi pedonali e di piste ciclabili. Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative.
- 16.3 L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
Ove comunque, la localizzazione dei tracciati di strade, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle disposizioni del PdS, il progetto può essere approvato a mezzo di Accordo di Programma cui partecipino gli enti interessati.
- 16.4 Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.
- 16.5 Con apposito simbolo grafico il PGT definisce gli areali interessati da progetti di riqualificazione viaria (della Villa d'Almè Dalmine e di altre strade locali) i cui progetti di dettaglio dovranno essere approvati dal Comune e da eventuali altri enti competenti secondo le modalità definite per l'approvazione di opere pubbliche.

17. CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

- 17.1 I nuovi tracciati, i manufatti e le opere d'arte di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo devono essere frutto di un'attenta progettazione, in modo da aggiungere ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici. La chiara linea di demarcazione fra le strade e le strutture di servizio, come momenti di elevata caratterizzazione antropica e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale deve costituire una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.
L'introduzione di manufatti di servizio e di manufatti stradali non deve determinare totale dissonanza costruttiva con il paesaggio.
- 17.2 Gli interventi di adeguamento, di trasformazione e di nuovo impianto per gli interventi infrastrutturali a rete, per stazioni di servizio, parcheggi, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, ecc., sono sottoposti alla valutazione paesistica. Gli interventi sono sottoposti al recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed all'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- 17.3 In conformità alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR in sede di formazione di nuovi tracciati viari devono essere individuate idonee fasce di attenzione paesistica, che devono preservare e garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali ambiti di elevato valore percettivo di cui alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva e di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. L'utilizzo agricolo delle

fasce di attenzione è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

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

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;
- gli eventuali ampliamenti devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale);
- gli interventi devono prevedere il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi;
- le opere fuori terra, quali muri di sostegno, e le modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di impatto paesistico previste dalla Disciplina paesistica della normativa del PdR.

17.4 Ai lati della rete viaria è meglio evitare la costruzione di nuovi manufatti isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecnologiche.

18. LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

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

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

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

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

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

19. ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

19.1 La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità deve essere conforme alla legislazione vigente in materia di distributori di carburante.

19.2 In conformità con le normative si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 metri dal limite esterna del marciapiede o dal ciglio stradale;
- sono annesse autofficine e bar di dimensioni non superiori a 250 mq di Slp per un'altezza massima pari a 4 metri; sono ammessi anche gli impianti di lavaggio. In assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie.

19.3 Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste adeguate operazioni di mitigazione ambientale con essenze autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore, nella riduzione delle polveri inquinanti e nel rapporto del paesaggio.

19.4 Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del Piano dei Servizi che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti e gli interventi di adeguamento alla presente normativa.

20. AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE

20.1 Il Piano dei Servizi prevede che lungo le infrastrutture viabilistiche siano realizzati ambiti finalizzati alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.

20.2 Tali ambiti devono essere sistemati a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. All'interno di tali ambiti sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili.

20.3 In particolare gli interventi di mitigazione e ambientazione comprendono:

- Il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione.
- La realizzazione di fasce alberate, che devono essere impostate con la piantumazione di essenze autoctone appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive. Negli ambiti per il verde è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradali, che possono essere attrezzati con elementi per la sosta (panchine, cestini, ecc.). La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto a quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente.
- La realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde.
- L'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, con una adeguata integrazione di elementi vegetali. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti.
- La sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali. La definizione di questi interventi deve essere operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti.

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

21. PIANO DI QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITÀ

- 21.1 Il Piano dei Servizi prevede la redazione del Piano di Qualificazione della Mobilità di tutta la rete dei percorsi comunali esistenti e previsti dal PdS, carrai, ciclabili, pedonali, carrarecce, sentieri.
- 21.2 Gli obiettivi primari del PdS sono la formazione di un reticolo di percorsi pedonali e ciclabili, la formazione di un sistema articolato di parcheggi, la qualificazione della viabilità urbana, l'integrazione tra la rete dei percorsi pedonali e ciclabili e la rete dei percorsi su gomma.
- Obiettivi del Piano di Qualificazione della Mobilità sono anche la compensazione e la mitigazione ambientale degli impatti negli ambiti extraurbani ed urbani, il recupero ambientale ed il ripristino delle aree degradate derivate dagli interventi viabilistici e dal traffico, il rimboschimento delle aree eventualmente disboscate, la riproposizione del sistema idrico minore eventualmente interrotto, il corredo vegetale degli ambiti di interesse naturalistico attraversati, la protezione delle aree agricole attraversate, la tutela degli utenti deboli (bambini, pedoni, anziani, svantaggiati, ecc.), la riqualificazione delle sedi dei percorsi, l'adeguamento - anche in riduzione- delle sezioni stradali, la dotazione di alberature e gli interventi di decoro, il recupero e la riqualificazione del reticolo dei percorsi di antica fondazione negli ambiti agricoli, di parco e naturali.

TITOLO III - SERVIZI SECONDARI

22. SERVIZI SECONDARI

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

23. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE, SERVIZI DI INTERESSE COMUNE, EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI

- 23.1 I Servizi per l'istruzione sono destinati all'istruzione.
- 23.2 I Servizi di interesse comune sono servizi quali sedi per pubbliche amministrazioni, case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza, sedi socio-culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo, ...); sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale; sedi per servizi generali di livello urbano, ecc.
- 23.3 Gli edifici di culto e per servizi religiosi sono quelli stabiliti dall'art. 71 della LR 12/2005.

24. SERVIZI A VERDE

- 24.1 I Servizi a verde sono destinati alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.
Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

25. SERVIZI CIMITERIALI

- 25.1 L'area per i Servizi cimiteriali e le aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli enti preposti.
- 25.2 Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero ed a fascia di rispetto. Sono attrezzate a verde fruibile, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.
Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.
Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

26. SERVIZI ASPAZIALI

- 26.1 Alla qualità di vita e alla coesione culturale, sociale, economica e territoriale concorrono anche i Servizi che non necessariamente bisogno di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo aspatiale. Sono nella sostanza i Servizi sociali e alla famiglia, come quelli per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.
- 26.2 In corso di gestione del Piano dei Servizi la dotazione minima dei Servizi Secondari di tipo fisico può essere valutata soddisfacente e adeguata alla comunità. In tal caso l'Amministrazione ha la possibilità di trasformare la dotazione minima di Servizi Secondari di tipo fisico stabilita all'articolo seguente in Servizi aspatiali. Questo trasferimento può avvenire sia con la monetizzazione, che deve essere finalizzata alla fornitura di Servizi aspatiali, sia sulla base di Atto unilaterale d'obbligo con la prestazione diretta da parte privata del Servizio aspatiale.

27. DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

- 27.1 In base all'art. 9 della LR 12/2005 ed alle analisi dei fabbisogni la dotazione di Servizi Secondari negli strumenti attuativi (PA, Pr, PII, Accordo di programma, ecc.) deve essere:
- residenza: non inferiore a 18 mq/ab (150 mc/ab); dal computo delle dotazioni occorre detrarre le dotazioni in origine eventualmente cedute; gli interventi di housing sociale e di cohousing, previo accordo con l'Amministrazione possono computare come dotazioni anche gli spazi dedicati ad attività di uso comune
 - produttivo: Servizi a verde nella misura non inferiore al 20% della Slp; gli interventi di coworking convenzionati con l'amministrazione non producono fabbisogno di servizi secondari
 - terziario: Servizi a verde nella misura non inferiore al 40% della Slp;
 - commerciale: Servizi a verde nella misura non inferiore al 20% della Slp.

TITOLO IV - SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

28. SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

29. ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE – housing sociale

- 29.1 Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con il prezzo di vendita convenzionato, alloggi affittati a canone convenzionato, alloggi (posto–letto, minialloggio, bi–trilocale) per l'accoglienza e la residenza di emergenza temporanea per periodi di tempo diversificati, ecc.
- 29.2 Il Comune anche con il contributo delle associazioni onlus può istituire un *Fondo per lo sviluppo della residenza convenzionata in affitto*, che gestisca le iniziative, il programma degli interventi, il patrimonio convenzionato sociale, la disciplina degli incentivi, ecc.
- 29.3 Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio:
- la Slp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della Slp ammessa fino alla durata dell'uso sociale, in caso di cessazione di tale utilizzo per la modifica della destinazione d'uso saranno da acquisire i necessari diritti edificatori;
 - la Slp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla Slp a destinazione sociale prevista dall'intervento.
- Amministrazione può emettere un Bando comunale per la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.
- 29.4 Al fine del presente piano sono definiti servizi di Housing sociale le abitazioni pubbliche o private destinate alla locazione a canone sociale o moderato e caratterizzate da un progetto di gestione sociale degli alloggi della durata di almeno 10 anni.

30. ALLOGGI CON PATTO DI SOLIDARIETÀ - cohousing

- 30.1 Il PdS si pone l'obiettivo di favorire con elementi premiali la diffusione nel territorio di microservizi di iniziativa privata e solidale, che possono avvenire tramite „Patto di solidarietà“ tra inquilini, la „Banca del tempo“, ecc., che favorisce lo scambio di piccole prestazioni –a parità di tempo– tra gli inquilini. Gli interventi, promossi anche tramite Bando comunale, devono prevedere forme di cofinanziamento, la condivisione di spazi e di attività di tipo sociale (spazio infanzia, soggiorno diurno per anziani, sala di riabilitazione, sala giochi per bambini, lavanderia, dispensa per gli acquisti comuni, gruppi di acquisto solidale, auto in condivisione, orto, ecc.), di spazi e di attività di tipo culturale, sportivo e ricreativo (stanza hobby, biblioteca–sala multimediale, tea–room, sala feste, sala attività sportive, giardino, ecc.).
- 30.2 Al fine di favorire gli interventi di residenza con patto di solidarietà, il PdS stabilisce come incentivi per l'operatore, che la Slp destinata agli spazi e alle attività di tipo sociale, culturale, sportivo e ricreativo (come definite al comma 1), secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio, non viene computata nel calcolo della Slp ammessa, entro i limiti di cui all'art. 21.1 del Piano delle Regole e fino alla durata dell'uso comune. In caso di cessazione di tale utilizzo per la modifica della destinazione

d'uso saranno da acquisire i necessari diritti edificatori;

- 30.3 Al fine del presente piano è definito cohousing l'utilizzo residenziale che prevede forme di coabitazione, integrando gli alloggi privati con servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, oltre a esperienze di integrazione sociale e collaborazione funzionale. Il Comune di Paladina, al fine delle incentivazioni contenute nel Piano delle Regole, riconosce come cohousing solo gli interventi che si caratterizzano per almeno una superficie edificata di spazi per utilizzo comune (al netto degli spazi tecnici e dei sistemi distributivi) pari ad almeno il 10%, si qualificano con un progetto di buon vicinato regolato da un patto di solidarietà vincolante per i cohouser e coerente con gli indirizzi del Piano dei Servizi, e prevedono modalità di apertura, ancorché regolata, di tali servizi all'intorno urbano. Gli spazi deputati all'utilizzo comune che prevedono modalità di apertura al contesto urbano sono parificati a standard.

31. ALLOGGI E ALLOGGI PROTETTI PER PERSONE ANZIANE

- 31.1 In relazione ai bisogni delle persone anziane il PdS si pone l'obiettivo di favorire tramite incentivi premiali la formazione di alloggi e di alloggi protetti per persone anziane integrati nel tessuto urbano. Essi sono parificati ai servizi di housing sociale di cui all'art. 29.4
- 31.2 Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi e alloggi protetti per persone anziane, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio, come disposto dall'art. 29.3

TITOLO V - SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

32. PARCO REGIONALE DEI COLLI DI BERGAMO

- 32.1 I contenuti e gli obiettivi degli interventi negli ambiti compresi nel Parco regionale dei Colli di Bergamo sono stabiliti dalla LR 8/1991, dai piani, dai programmi, dai progetti e dalle iniziative derivanti dalla legge regionale e promossi dall'ente parco.
- 32.2 Negli ambiti del Parco sono consentiti gli interventi ammessi dalle normative vigenti e quelli disposti dall'ente parco. In coerenza con la LR 8/1991 nelle zone IC (iniziativa comunale orientata) sono ammessi gli interventi stabiliti dal PGT.

33. VASCHE DI LAMINAZIONE DELLE PIENE DEL TORRENTE QUISA

- 32.1 Nelle tavole di PGT sono indicate con apposita simbologia grafica le aree interessate dal progetto di realizzazione delle vasche di laminazione delle piene del Torrente Quisa, definite da studi sovraordinati. Il PGT si limita ad indicare planimetricamente gli areali interessati dalle opere di difesa idraulica demandandone l'approvazione secondo le norme vigenti in materia. L'individuazione delle aree nel PdS costituisce anche presupposto per l'eventuale esproprio delle stesse per pubblica utilità indifferibilità ed urgenza.