

COMUNE DI TREVIOLO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE 2018

titolo **Norme Tecniche di Attuazione**

data 8 gennaio 2019

agg.

Progetto urbanistico

Valutazione Ambientale Strategica

Processo partecipativo

Studio socio-economico

Componente geologica e sismica

Reti tecnologiche e PUGSS

Reticolo Idrico Minore

Classificazione acustica

Componente commerciale

arch. Marco Tomasi

dott. Umberto Locati - ERA

arch. Davide Fortini

dott. Fabio Corgiat - Confindustria Bergamo

dott. Sergio Ghilardi - GEA

dott. Renato Caldarelli - EUROGEO

ing. Giovanni Filippini - EST

ing. Gianfranco Gorini - ECOSERVICE

dott. Walter Colombini - S&W

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano	2
4. Misure di salvaguardia	3
5. Deroghe	3
6. Tutela idrogeologica del territorio	3
7. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole	3
8. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile	4
9. Vincoli	4
10. Esame paesaggistico dei progetti	4
11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	4
12. Ambiti di Trasformazione	4
13. Validità temporale del Documento di Piano	8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale, regionale e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le definizioni e disposizioni di carattere generale contenute nelle norme del PGT si applicano nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel Piano delle Regole e nei piani attuativi, nei Programmi Integrati d'Intervento, nei progetti connessi con le procedure relative allo Sportello Unico delle Imprese e ai permessi a costruire convenzionati.

3. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

4. Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13, comma, 12 della legge regionale n. 12/05.

5. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05 o per effetto della legislazione speciale.

6. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

7. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie (garantire l'approvvigionamento alimentare), ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica) e culturale (paesaggio, attività ricreative e culturali, funzioni etiche e spirituali).

Per consumo di suolo si intendono tutte le attività che producono la perdita della risorsa ambientale attraverso la copertura artificiale del suolo (edificazione, impermeabilizzazione, rimozione, compattazione dello strato superficiale

La Carta di consumo del suolo è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando alla soglia temporale del dicembre 2014 e individua le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali.

La Carta di consumo del suolo individua inoltre le aree da rigenerare che possono ricadere sulla superficie urbanizzata, sulla superficie urbanizzabile e sulla superficie agricola o naturale.

Per le aree da rigenerare ricadenti all'interno delle superfici urbanizzate gli obiettivi sono la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di infrastrutture, spazi verdi e servizi.

Per le aree da rigenerare ricadenti nel sistema ambientale gli obiettivi sono la rigenerazione della componente naturale e del suolo, la rinaturalizzazione e la ricomposizione del paesaggio e del reticolo idrografico.

8. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della LR 12/2005.

9. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi, sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli relativi a metanodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincoli di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincoli per impianti di depurazione;
- vincoli aeroportuali.

10. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla “Carta di sensibilità paesaggistica” allegata al PGT.

11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

12. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Negli Ambiti di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SL (Superficie Lorda) o la SCOP (Superficie coperta) edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

Le aree per servizi di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dalle norme del PGT e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Per ciascun Ambito è prevista la compensazione eco-ambientale attraverso l'esecuzione e/o la monetizzazione di interventi di compensazione da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, servizi per la mobilità ciclo pedonale, servizi e infrastrutture pubbliche, ecc.).

Negli Ambiti con destinazione residenziale la SL prevista è incrementabile fino al 20% da destinare a servizi abitativi (articolo 15 delle NTA del Piano dei Servizi).

La monetizzazione per compensazioni ambientali e servizi aggiuntivi è ridotta, della metà sull'intero Ambito in presenza di una quota minima del 20% della SL prevista destinata a servizi abitativi.

La quota destinata a servizi abitativi è esentata dal contributo sul costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e dagli oneri per compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi.

Ambito AT 1	via dei Ceresini
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 3.313
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 800, altezza massima 7 m IPT (Indice di permeabilità) 25%
aree per servizi	parcheggio pubblico non localizzato lungo via Ceresini mq 1.200 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75% degli oneri di urbanizzazione;

Ambito AT 2	via S. Cristina
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 31.320
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 7.700 altezza massima 7 m e 10 m IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 3.000 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75% degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata privata di m 20 sui lati ovest e nord pista ciclabile nella barriera alberata sul lato ovest e sud

Ambito AT 3 A	via del Cerlone
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 4.883
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 1.200 altezza massima 7 m e 10 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 500 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75% degli oneri di urbanizzazione

Ambito AT 3 B	via del Cerlone
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 13.398
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 3.300 altezza massima 7 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 1.500 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75% degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata di m 20 sul lato nord; viale alberato sulla via del Cerlone

Ambito AT 4 A	viale Papa Giovanni XXIII
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 5.451
destinazioni d'uso	residenza sociale
parametri edificatori	SL mq 2.700, altezza massima 13 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 500 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	viale alberato sul viale Giovanni XXIII

Ambito AT 4 B	via Moro, viale Papa Giovanni XXIII
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 4.665
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 1.000, altezza massima 7 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 400 altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	viale alberato sul viale Giovanni XXIII e via Aldo Moro monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione

Ambito AT 5	via delle Gazze
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 2.754

destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 850, altezza massima 7 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici da realizzare altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 400 altri servizi da monetizzare monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione barriera alberata di m 10 sul lato sud
Ambito AT 6	via D'Annunzio
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 12.398
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 3.000 altezza massima 7 m - IPT 25%
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 1.000 altri servizi da monetizzare allargamento di via Senteruoli
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata di m 10 sul lato sud

Ambito AT 7	via Mazzini
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 7.303
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP mq 2.000, altezza misurata all'estradosso m 11,50 IPT 15%
aree per servizi	parcheggi pubblici da realizzare altri servizi da monetizzare
compensazioni eco-ambientali e servizi aggiuntivi	monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata di m 10 sui lati sud e ovest pista ciclabile lungo il raccordo tra via Mazzini e il canale scolmatore

Ambito AT 8	via Galli
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 12.261
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP mq 4.000 altezza misurata all'estradosso m 11,50 IPT 15%
aree per servizi	parcheggi pubblici da realizzare altri servizi da monetizzare
prescrizioni	monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata di m 10 sul lato est

Ambito AT 9	via Frizzoni
modalità d'intervento	Piano Attuativo
superficie territoriale	mq 12.708

destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SCOP mq 5.000 altezza misurata all'estradosso m 11,50 IPT 15%
aree per servizi	parcheggi pubblici da realizzare altri servizi da monetizzare
prescrizioni	monetizzazione pari al 75 % degli oneri di urbanizzazione; barriera alberata di m 10 sul lato est

13. Validità temporale del Documento di Piano

Le previsioni del Documento di piano relative agli Ambiti di trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (pubblicazione sul BURL) della presente Variante.

Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione si applicano le disposizioni previste dal Piano delle Regole per la zona agricola.

INDICE

1. Disciplina degli interventi.....	2
2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica	2
3. Zona S2: aree per servizi pubblici	2
4. Zona S3: aree per attrezzature religiose	2
5. Zona S4: aree pubbliche per parchi	2
6. Zona S5: parcheggi	2
7. Zona S6: cimiteri	3
8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	3
9. Barriere alberate	3
10. Varchi e corridoi ecologici	3
11. Aree per la mobilità	3
12. Percorsi pedonali e ciclabili	4
13. Percorsi per il trasporto collettivo in sede protetta	4
14. Parcheggi pertinenziali	4
15. Servizi abitativi	4
16. Varianti al Piano dei Servizi	5
17. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	5
18. Servizi eco-ambientali	6
19. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	6

PIANO DEI SERVIZI

1. Disciplina degli interventi

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e la tavola.

Per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi non sono stati fissati parametri urbanistici ed edilizi.

All'interno dei centri e nuclei storici o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico si applicano i gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi potrà essere effettuata anche da soggetti privati previa a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

Il Piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

3. Zona S2: aree per servizi pubblici

Il Piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, sportive all'aperto e coperte).

4. Zona S3: aree per attrezzature religiose

Il Piano individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi, così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005, esistenti e confermati.

Al di fuori di detta individuazione è esclusa la realizzazione di attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

5. Zona S4: aree pubbliche per parchi

Il Piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi a verde pubblici e/o di uso pubblico destinate alla funzione ambientale e ricreativa.

Le aree destinate a parchi non determinano consumo del suolo: è comunque ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di infrastrutture leggere, di piccoli fabbricati di servizio e di limitate aree di sosta e pavimentate che permettano la fruizione pubblica dei siti.

6. Zona S5: parcheggi

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, che comprendono le aree verdi e i percorsi connessi al parcheggio, sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

7. Zona S6: cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Le attrezzature per la distribuzione dei servizi, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono realizzabili, senza necessità di variante, anche al di fuori della zona S7 fermo restando che all'interno del centro storico e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari a un corretto inserimento nel contesto.

9. Barriere alberate

Il piano individua le barriere alberate private con funzione di separazione fra diverse funzioni, di protezione paesaggistica e, quando collocate lungo i corsi d'acqua, di corridoio ecologico.

Le aree per barriere alberate sono destinate a verde alberato sono inedificabili, anche nel sottosuolo, con divieto di impermeabilizzazione del suolo e di realizzazione di pavimentazioni, parcheggi, depositi di materiali, ecc.

10. Varchi e corridoi ecologici

Al fine di superare le barriere artificiali (infrastrutture viarie) che frammentano la rete ecologica e garantire la connettività ecologica fra gli spazi aperti e naturali il piano individua i varchi per la formazione di nuovi ecodotti e i corridoi ecologici da realizzare e/o potenziare.

I corridoi ecologici previsti dalla Rete Ecologica Comunale sono soggette alla tutela del suolo e della vegetazione e sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità eco-sistemiche. In tali aree sono vietate le recinzioni diverse dagli steccati aperti in legno.

11. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, le aree verdi interne agli svincoli, ecc.;
- i marciapiedi;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- le piazze, i piazzali, gli slarghi, le aree pavimentate in genere.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

12. Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 2,50 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modifiche al tracciato.

13. Percorsi per il trasporto collettivo in sede protetta

Il Piano individua, in conformità alle previsioni sovra comunali, il corridoio di 20 m di larghezza per la salvaguardia del tracciato per il trasporto collettivo in sede protetta. Le aree del corridoio sono inedificabili e possono essere occupate solo da infrastrutture pubbliche.

14. Parcheggi pertinenziali

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL per la residenza.

I parcheggi pertinenziali comprendono i parcheggi privati scoperti o coperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

15. Servizi abitativi

Il PGT promuove gli interventi che incrementano l'offerta di servizi abitativi, ai sensi della LR 16/2016, che svolgono la funzione di ridurre il fabbisogno abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati favorendo l'integrazione e la coesione sociale.

I servizi abitativi comprendono:

- i Servizi Abitativi Pubblici;
- i Servizi Abitativi Sociali;
- l'edilizia residenziale temporanea;
- l'edilizia per il disagio abitativo e la residenzialità leggera a sostegno delle emergenze e le categorie fragili.

Gli interventi per servizi abitativi:

- sono realizzabili in tutte le zone residenziali;
- sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
- sono esentati dal contributo sul costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e dagli oneri per compensazione eco-ambientali dove previsti;
- usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT.

La quota destinata a servizi abitativi, qualora il Comune ne ravvisi l'interesse pubblico, può essere, anche in parte, monetizzata.

I servizi abitativi come sopra definiti sono riconosciuti come alloggio sociale ai sensi del D.M. 21 aprile 2008.

16. Varianti al Piano dei Servizi

Nell'ambito delle specifiche zone per servizi (zone S) non costituisce variante al Piano dei Servizi e al PGT la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi la loro realizzazione è autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale.

17. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi (compresi i parcheggi)</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	40 mq ogni 50 mq di SL	7 mq ogni 50 mq di SL
terziario e alberghiero	100% della SL	50% della SL
commercio: esercizi di vicinato	100% della STOT	50% della STOT
pubblici esercizi	100% della STOT	50% della STOT
commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.000 mq	150% della STOT	100% della STOT
commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita oltre 1.000 mq	200% della STOT	150% della STOT
produttivo,	20% della superficie territoriale in caso di piani attuativi o fondiaria negli	10% della superficie territoriale in caso di piani attuativi o fondiaria negli

	altri casi	altri casi
logistica commercio all'ingrosso	50% della superficie territoriale in caso di piani attuativi o fondiaria negli altri casi	10% della superficie territoriale in caso di piani attuativi o fondiaria negli altri casi

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi e nei casi in cui il Comune ne ravvisi l'interesse pubblico è prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005.

Per gli interventi soggetti a Intervento Specifico di cui all'articolo 17 delle NTA del Piano delle Regole, in caso di cambio d'uso e in caso di ampliamento di attività commerciali o terziarie è obbligatoria la realizzazione e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici nelle misure sopra specificate.

18. Servizi eco-ambientali

I servizi eco-ambientali sono le azioni, materiali o immateriali, che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.).

Il Piano individua gli interventi che per, le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono mitigazioni e/o compensazioni attraverso l'esecuzione e/o la monetizzazione di interventi di compensazione da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, servizi per la mobilità ciclo pedonale, servizi e infrastrutture pubbliche, ecc.).

19. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo si rinvia alle disposizioni del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003, che costituiscono parte integrante del presente Piano dei servizi.

INDICE

PIANO DELLE REGOLE	2
1. Elementi costitutivi del Piano delle regole	2
2. Articolazione del territorio comunale.....	2
3. Definizioni	2
4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	4
5. Limite di arretramento degli edifici.....	4
6. Destinazioni d'uso	5
7. Edifici isolati di valore storico e architettonico	6
8. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico.....	6
9. Piani attuativi	8
10. Zona R1: centri e nuclei storici	9
11. Zone R2 : residenziali esistenti.....	10
12. Piani attuativi vigenti	11
13. Interventi con prescrizioni specifiche.....	11
14. Zona P1: produttiva commerciale esistente	12
15. Aree a verde privato	13
16. Il sistema ambientale.....	13
17. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	13
18. Edifici esistenti nel sistema ambientale	14
19. Edificazione nel sistema ambientale.....	14
20. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive	16
21. Parco Locale di Interesse Sovracomunale	16
22. Distributori di carburante.....	16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole

2. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1 centri storici
- zona R2 residenziale esistente
- zona R3 piani attuativi residenziali in corso
- zona aree verdi private
- Interventi Specifici
- zona P1 produttiva commerciale esistente
- zona P2 piani attuativi produttivi commerciali in corso

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 agricola

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei Servizi.

Per gli Ambiti di Trasformazione si rinvia al Documento di Piano.

Per le destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito e in ciascuna zona si richiama l'articolo 6 delle presenti NTA.

3. Definizioni

Si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695.

Le DTU utilizzate nel piano sono le seguenti:

1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda

4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza
9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 Indice di permeabilità	IPT IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> – i portici e le gallerie pedonali; – i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; – le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; – le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; – i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; – i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; – spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; – i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; – i volumi tecnici; – le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> – all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; – all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la

		linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Il Piano esprime i parametri edificatori delle diverse zone utilizzando la SL (Superficie Lorda) o la SCOP (Superficie coperta).

4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10. La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

Per le nuove costruzioni le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche (escluse quelle a fondo cieco) destinate al traffico dei veicoli devono essere pari alla larghezza della strada aumentata, per ciascun lato, di:

- 5,00 m , per strade di larghezza inferiore a 7 m
- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m
- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e delle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto d'impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze minime sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

5. Limite di arretramento degli edifici

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni individuate dalla variante sono:

- residenziale
- produttiva - commerciale
- terziaria
- agricola.

La destinazione d'uso RESIDENZIALE comprende l'abitazione civile, la residenza collettiva e la residenza turistica.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non siano incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e per incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

Le attività ammesse sono le seguenti:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività previste dalla funzione principale terziaria;
- le attività alberghiere e ricettive;
- i laboratori artigianali di servizio, i magazzini e i depositi con SL non superiore a 250 mq;

La destinazione d'uso PRODUTTIVA COMMERCIALE comprende le attività artigianali, industriali, di deposito e logistica, commerciali all'ingrosso e commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso TERZIARIA comprende gli uffici, le attività direzionali, gli studi professionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni (con SL non superiore a 250 mq e con esclusione dei servizi per il culto), le attività per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività finanziarie e assicurative, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.), i centri di assistenza, vendita e manutenzione dei veicoli.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 250 mq;
- i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi con SL non superiore a 200 mq.

La destinazione AGRICOLA comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento, alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari all'attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con esclusione dei campi fotovoltaici al suolo di potenza superiore a 20 kW, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi abitativi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

7. Edifici isolati di valore storico e architettonico

Il piano individua con specifico segno grafico gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 9; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo 11 (zona R1).

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola.

Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

8. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico

Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico e ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni con il mantenimento delle parti interne significative e del contesto.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti;
- il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata;
- il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, delle aperture recentemente alterate;
- la eventuale formazione di singole nuove aperture in coerenza ai caratteri compositivi della facciata.

E' prescritta la conservazione degli elementi decorativi di facciata (davanzali, spalle, architravi in pietra o in laterizio, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi, parapetti, portoni, ecc.) limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Portici e loggiati potranno essere chiusi solo con vetrate e telai metallici con profili ridotti posizionati sul lato interno in modo da garantire la leggibilità della facciata.

Le coperture dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

Gli interventi di ristrutturazione interna dovranno avvenire mantenendo la coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo e conservando le volte e gli spazi interni particolarmente significativi.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

E' comunque ammessa la sostituzione e/o la rimozione degli elementi di facciata e delle finiture recentemente alterate, aggiunte, non coerenti con i caratteri architettonici della facciata o risultanti da documentazione d'archivio.

Grado II

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate; in presenza di strutture murarie degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro sostituzione;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa;
- gli interventi di ristrutturazione conservando eventuali spazi interni particolarmente significativi.

E' prescritta la conservazione di eventuali elementi di facciata d'interesse storico documentario (davanzali, spalle, architravi, inferriate, marcapiani, fasce, zoccolature, balconi, ballatoi, parapetti, portoni, ecc.).

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici notevolmente trasformati e/o ricostruiti in tutto o in parte che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza e volumetria esistenti.

Sono inoltre ammessi:

- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- tutti gli interventi di ristrutturazione interna.

Grado IV

Riguarda edifici recenti e non coerenti con l'impianto urbanistico.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di altezza e volumetria esistenti con ammessa modifica della giacitura.

Grado V

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

9. Piani attuativi

Il Piano delle Regole individua gli interventi attuabili attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SL o la SCOP edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso effettivamente previste dal Piano attuativo, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

Le aree per servizi di cui non sia prevista dal Piano dei Servizi la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal Piano dei Servizi e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005 e dovrà essere stipulata entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

10. Zona R1: centri e nuclei storici

Il piano individua i seguenti centri e nuclei storici (zone R1):

- Curnasco
- Treviolo
- Albegno
- Roncola Alta
- Roncola Bassa

La destinazione d'uso è residenziale.

Al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 8.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola

L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti.

La zona R1 è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457

Elementi isolati da tutelare

All'interno del centro storico, il piano individua con apposito simbolo gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico e artistico soggetti a tutela per i quali è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche.

Facciate da tutelare

Il piano individua con apposito segno grafico le facciate che presentano elementi di interesse storico e artistico soggetti a tutela (tessiture murarie, aperture, elementi decorativi, ordine compositivo della facciata, ecc.). Per tali elementi è prescritta la conservazione con ammesso il ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche, la modifica delle aperture recenti, la formazione di nuove aperture in coerenza con i caratteri compositivi della facciata.

Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifico segno grafico i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico assoggettandoli a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In dette aree sono vietati la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti e in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono ammessi, purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, l'avvicendamento, la sostituzione o l'eliminazione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino, l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante.

Spazi inedificati

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni.

Per le pavimentazioni tradizionali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra, in laterizio, in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni lapidee di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

11. Zone R2 : residenziali esistenti

Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SL e la SCOP esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

IF	SL 0,50 mq/mq
IC	30%
altezza massima	m 7
IPF	25%

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere reperite le aree e realizzata la dotazione di parcheggi pubblici prevista dal Piano dei servizi: è facoltà della Giunta Comunale ammetterne la monetizzazione totale o parziale.

12. Piani attuativi vigenti

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, è possibile completare i lotti residui applicando i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

13. Interventi con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi con prescrizioni specifiche, indicando, per ciascun intervento, le modalità di attuazione, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali prescrizioni specifiche e le aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni intervento comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

Fino all'approvazione degli interventi per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (con divieto di incrementi della SL o della SCOP) e i cambi di destinazione d'uso in conformità alle destinazioni d'uso previste per ciascun intervento specifico.

Gli interventi con prescrizioni specifiche previsti dal piano sono i seguenti:

Intervento specifico 1	CASCINA ORTAGLIA
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL in aggiunta all'esistente mq 1.500; altezza massima 7 m e 10 m
aree per servizi	parco pubblico localizzato mq 11.057 parcheggio pubblico localizzato mq 998
prescrizioni	per gli edifici esistenti vedi gradi d'intervento collegamento pedonale fra via Gorizia e vicolo Zonca i nuovi edifici dovranno essere coerenti con la tipologia e le caratteristiche del tessuto edilizio storico

Intervento specifico 2	VIA MAZZINI
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	terziario
parametri edificatori	SL mq 800, altezza massima m 11,50
aree per servizi	da monetizzare

Intervento specifico 3	VIA CERESA
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 4.500, altezza massima 7 m

aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 800 altri servizi da monetizzare
------------------	---

Intervento specifico 4	VIA MOLINO
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	sostituzione degli edifici esistenti SL mq 1.800, altezza massima 7 m
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 350 altri servizi da monetizzare

Intervento specifico 5	VIA GORIZIA
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	sostituzione degli edifici esistenti SL mq 2.000, altezza massima 7 m e 10 m
aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati da realizzare mq 600 verde pubblico non localizzato mq 1.800 collegamento ciclo pedonale fra parco S.Cristina e Parco Zanchi

Intervento specifico 6	ex ATR17
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 1.150, altezza massima 7 m e 10 m
aree per servizi	cessione dell'area per parcheggio pubblico compresa nel perimetro dell'IS1
prescrizioni	i nuovi edifici dovranno essere coerenti con la tipologia e le caratteristiche del tessuto edilizio storico

14. Zona P1: produttiva commerciale esistente

Il piano individua le zone produttive industriali, artigianali, commerciali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva e commerciale.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

I parametri edificatori sono i seguenti:

SCOP	60%
altezza massima	m 11,50
IPF	15%

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della collocazione planimetrica, è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della STOT totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti che si intendono confermate.

La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal piano deve essere contestuale all'intervento edilizio.

Per motivate esigenze produttive e per gli impianti tecnologici, previa valutazione paesaggistica, è ammessa la deroga all'altezza massima prevista.

15. Aree a verde privato

Il piano individua le aree da mantenere a verde per stabilire un equilibrato rapporto fra zone edificate e spazi liberi, per tutelare parchi, giardini, orti, ecc. che rivestono un interesse comune per la qualità dei luoghi, per separare gli insediamenti dalle infrastrutture e per la tutela ambientale e idrogeologica.

Dette aree sono inedificabili anche nel sottosuolo, non possono essere impermeabilizzate, non sono computabili ai fini edificatori e sono destinate a verde privato.

Per eventuali fabbricati in esse esistenti si applicano le disposizioni previste per gli edifici esistenti nel sistema ambientale.

16. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale è classificato nella zona A1: aree agricole di pianura prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo , le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

17. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei corsi d'acqua, dei segni orografici, dei percorsi campestri ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico, esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, centrali tecniche, ecc.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al miglioramento della viabilità interpodereale, al collegamento o ad un più funzionale accesso di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni a protezione del lotto di pertinenza dei fabbricati esistenti.

Le recinzioni ammesse sono gli steccati in legno o quelle rete metallica, prive di muretto (pali con fondazione discontinua) e con altezza non superiore a m 2,00.

18. Edifici esistenti nel sistema ambientale

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento nei limiti di seguito specificati salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SL (Superficie Lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 40 di SL e SCOP.

Per detti edifici è ammessa la destinazione residenziale purché:

- non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Ferme restando dette condizioni per i fabbricati destinati ad attrezzature e infrastrutture agricole (stalle, fienili, ecc.) il cambio d'uso non può riguardare una Superficie Totale (STOT), anche riferita a più fabbricati, superiore a mq 300.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che, oltre al pagamento degli oneri concessori per il cambio di destinazione, preveda l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è di m 7.

Gli edifici contraddistinti con la lettera P e da perimetro dell'area di pertinenza sono destinati ad attività produttive per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo.

19. Edificazione nel sistema ambientale

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Gli indici edificatori nella zona A sono i seguenti:

- abitazione dell'imprenditore agricolo: indice fondiario 0,01 mq/mq ,altezza massima m 7;
- attrezzature ed infrastrutture agricole: superficie coperta 5% della superficie fondiaria, altezza massima m 10;
- attrezzature ed infrastrutture agricole per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate: superficie coperta 10% della superficie fondiaria, altezza massima m 10;
- serre fisse: superficie coperta 30% della superficie fondiaria, altezza massima m 7.

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;

- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre stabili sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e alla regimazione delle acque meteoriche. Per la realizzazione di serre stagionali senza pavimentazioni e/o opere murarie fuori terra non è richiesto titolo abilitativo. Per gli allevamenti si applicano le disposizioni del D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

20. Insedimenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto. Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT. L'ampliamento è attuato tramite permesso di costruire convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale dell'attività produttiva con il contesto e la realizzazione/o monetizzazione di interventi di compensazione ambientale. Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

21. Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Il PGT identifica con apposita perimetrazione il "Parco locale di interesse sovracomunale del Basso Brembo". Per le aree comprese nel PLIS, in assenza di specifici strumenti attuativi o gestionali del PLIS, si applicano le disposizioni del Piano delle Regole.

22. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante è ammessa nelle aree individuate dal PGT con specifica campitura e dove ammesso dalle norme nazionali e regionali vigenti.