

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE

ALLEGATO

Apr

TAVOLA

VARIANTE N. 1 AL P.G.T. VIGENTE

Adottata con D.C.C. n. ____ del ____
Approvata con D.C.C. n. ____ del ____
Pubblicata sul B.U.R.L. n. ____ del ____

Precedenti aggiornamenti:

- Rettifica n. 1 con D.C.C. n.21 del 30.09.2016 pubblicata sul B.U.R.L. nr. 43 del 26.10.2016
- Rettifica n. 2 con D.C.C. n.42 del 21.10.2019 pubblicata sul B.U.R.L. nr. 10 del 04.03.2020
- Rettifica n. 3 con D.C.C. n. 46 del 24.11.2021 pubblicata SUL B.U.R.L. nr. 6 del 09.02.2022

SCALA

DATA

Adottato con D.C.C. n. 40 del 21.12.2013

Pubblicato sul B.U.R.L. n. 21 del 25.05.2016

/

/

Approvato con D.C.C. n. 40 del 17.10.2015

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Il Progettista – PGT e RETTIFICHE
Studio 2 Ing. Adriano Pirotta
Studio Tecnico di Ingegneria, Architettura
Calcoli strutturali, Impiantistica Sportiva
Via Quarenghi 13, 24122 Bergamo 035/270466

Il Progettista – VARIANTE N. 1
Arch. Cristiano Esposito
Via Trenton, 67
24042 Capriate San Gervasio (BG)

INDICE

Premessa	pag.	3
<u>Titolo I - Disposizioni generali</u>	<u>pag.</u>	<u>6</u>
Art. 1 - Definizioni valide per tutto il P.G.T.	pag.	6
Art. 2 - Attuazione degli interventi	pag.	20
Art. 3 - Ambiti normativi: classificazione	pag.	23
<u>Titolo II – Il sistema della residenza</u>	<u>pag.</u>	<u>25</u>
Art. 4 - Tessuto di antica formazione	pag.	25
Art. 5 - Modifica dei gradi di intervento	pag.	28
Art. 6 - Normativa relativa agli sgravi per interventi di recupero o riutilizzo di edifici nel “nucleo di antica formazione”	pag.	28
Art. 7 - Edifici di valore storico-monumentale (M)	pag.	28
Art. 8 - Tessuto residenziale consolidato e di frangia di collina	pag.	29
Art. 9 - Tessuto residenziale consolidato e di frangia di pianura	pag.	29
Art. 10 - Ambiti residenziali a tessuto saturo	pag.	30
Art. 10 bis - Ambiti residenziali a tessuto saturo - normativa speciale	pag.	31
Art. 11 - Volumetrie residenziali definite	pag.	31
Art. 12 - Ambiti residenziali di completamento	pag.	35
Art. 13 - Piani attuativi vigenti/approvati	pag.	35
Art. 14 - Ambiti di trasformazione insediativa soggetti a piani attuativi	pag.	35
Art. 15 - Verde privato	pag.	38
Art. 16 - Fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione	pag.	38
Art. 17 - Edifici isolati (R)	pag.	39
Art. 18 - Ambito soggetto a recupero	pag.	39
<u>Titolo III - Il sistema delle attività economiche</u>	<u>pag.</u>	<u>40</u>
Art. 19 - Attività economiche	pag.	40
Art. 20 - Tessuto produttivo consolidato	pag.	41
Art. 21 - Tessuto consolidato per attività commerciali	pag.	41
Art. 22 - Normativa specifica per il commercio e attività equiparate	pag.	42

Art. 23 - Mutamenti di destinazioni d'uso commerciali	pag.	43
Art. 24 - Piani attuativi produttivi vigenti	pag.	44
Art. 25 - Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo	pag.	44
Art. 26 - Ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP)	pag.	46
Art. 27 - Area agricola florivivaistica	pag.	48
Art. 28 - Attività produttiva in ambito a filtro	pag.	48
Art. 29 - Attività produttiva in corso di dimissione	pag.	48
<u>Titolo IV - Il sistema ambientale</u>	<u>pag.</u>	<u>49</u>
Art. 30 - Ambiti agricoli	pag.	49
Art. 31 - Ambito di pregio agricolo ambientale	pag.	51
Art. 32 - Ambito a verde non boscato	pag.	52
Art. 33 - Ambito a verde boscato	pag.	54
Art. 34 - Ambito a verde di mitigazione e compensazione	pag.	55
Art. 35 - Ambito di riqualificazione ambientale (ARA)	pag.	56
Art. 36 - Il sistema dei parchi urbani e del Parco del Romanico	pag.	58
Art. 37 - Norme per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali	pag.	61
<u>Titolo V - Norme transitorie finali</u>	<u>pag.</u>	<u>63</u>
Art. 38 - Norme elementari per l'impianto dei giardini privati	pag.	63
Art. 39 - Aree di rispetto	pag.	69
Art. 40 - Realizzazione di strutture temporanee	pag.	70
Art. 41 - Chioschi, edicole, impianti per distribuzione carburante e attrezzature al servizio della mobilità	pag.	70
Art. 42 - Manufatti edilizi esistenti difformi dalla disciplina	pag.	70
<u>Titolo VI : Componente geologica, idrogeologica e sismica</u>	<u>pag.</u>	<u>72</u>
Art. 43 - Premesse alla componente geologica, idrogeologica e sismica	pag.	72
Art. 44 - Contenuti ed elaborati	pag.	72
Art. 45 - Vincoli geologici	pag.	72
Art. 46 - Sintesi delle criticità geologiche	pag.	72
Art. 47 - Norme geologiche di attuazione	pag.	73
Art. 48 - Reticolo idrico comunale	pag.	73

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015

[Correzione errori materiali e rettifiche agli atti del P.G.T.](#)

PREMESSA

La presente rettifica al P.G.T. è finalizzata al recepimento di interpretazioni autentiche, correzioni e rettifiche per errori materiale e chiarimenti interpretativi. Le parti riportate con il presente carattere e in colore blu sono quelle interessate dalla rettifica.

Di seguito sono riportati i riferimenti delle delibere di approvazione:

- rettifica atti PGT approvata con D.C.C. n.21 del 30.09.2016 della classificazione urbanistica del mappale 5272 fg. 7, con introduzione di specifica norma art.10-bis “tessuto saturo - normativa speciale” nelle NTA del Piano delle Regole.
- interpretazione autentica del 08.10.2019 per la classificazione urbanistica del mappale n. 2324, deliberata con D.C.C n.42 del 21.10.2019.
- rettifiche e chiarimenti su richiesta dell’Ufficio Tecnico comunale, riguardanti i seguenti artt. delle NTA:
 - art.1 “Definizioni valide per tutto il PGT”: precisazioni inerenti alle superfici che non costituiscono SLP dei porticati e rapporto permeabilità;
 - art.9 “Tessuto residenziale consolidato e di frangia di pianura”: correzione di errore materiale;
 - art.10 “Sistema della residenza - Tessuto saturo”: chiarimento inerente alla possibilità di ampliamento una tantum 10%;
 - art.13 “Piani attuativi vigenti / approvati”: correzione di errore materiale;
 - precisazioni artt.31 e 32 delle NTA “Ambito a verde non boscato” e “Ambito a verde boscato”.

Le presenti N.T.A. sono coerenti con le indicazioni delle L.R. 12/2005 all’art. 10 nei contenuti e obiettivi principali di seguito elencati, ma anche con i principi fondamentali dell’ordinamento comunitario, statale e regionale nonché con le peculiarità storiche, culturali, paesaggistiche, naturalistiche del territorio comunale di Almenno San Salvatore.

Gli obiettivi generali valevoli per tutto il P.G.T., nel quale il Piano delle Regole, rappresenta il documento prescrittivo esecutivo, sono i seguenti:

- a) contenimento del consumo di suolo, privilegiando le iniziative volte al recupero, alla riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- b) caratterizzazione morfologica, funzionale, qualitativa e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all’agricoltura, ai servizi nonché la qualificazione e la valorizzazione delle aree vocate alla tutela e alla fruizione dell’ambiente naturale;
- c) la perequazione urbanistica, intesa come proporzionale ed equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi, infrastrutturali e di potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale da prevedere a corredo degli interventi urbanistici ed edilizi da approntarsi nel territorio comunale;

- d) la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come minimizzazione ed ottimizzazione del consumo di risorse, nonché come promozione della tutela dell'ambiente e del paesaggio coesi con la salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- e) la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del Territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale e ne rappresenta la disciplina di maggior dettaglio.

Ambiti di applicazione

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano a tutti gli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio che sono:

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

Si applicano, inoltre, a tutti gli interventi di trasformazione edilizio-urbanistica necessitanti, ai sensi della legislazione nazionale o regionale di settore, di titolo abilitativo o equivalente, nonché nei piani attuativi e nei Programmi Integrati di Intervento contenuti e obiettivi del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole assolve, in conformità alle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i seguenti compiti:

- a) 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;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le Norme riportate nel presente elaborato sono aggiornate secondo le osservazioni accolte o parzialmente accolte, tra le quali anche una specifica che richiedeva un riordino di alcuni aspetti correlati e la fusione della Relazione e delle NTA in un unico documento.

Il testo nelle pagine seguenti riporta quindi il presente carattere per le parti modificate in seguito all'accoglimento delle osservazioni e questo carattere per le parti inalterate rispetto all'adozione.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Definizioni valide per tutto il P.G.T.

Le definizioni espresse nel presente articolo mantengono efficacia per tutti gli elaborati del P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), mentre altre contenute negli articoli successivi sono applicabili esclusivamente al Piano delle Regole.

Superficie Territoriale (ST)

Superficie complessiva del comparto o lotto edificatori comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria e delle fasce verdi di rispetto e di quelle di rispetto stradale.

Superficie Fondiaria (SF)

È la superficie edificabile al netto della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle eventuali fasce di rispetto.

Densità Fondiaria (DF)

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

In base alle disposizioni dell'art. 44, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i. si definiscono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- strade pubbliche
- spazi di sosta e di parcheggio pubblici
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas
- cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 44, comma 4 della L.R. 12/2005 di seguito elencate:

- asili nido e scuole materne
- scuole d'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo
- mercati di quartiere
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere

- aree verdi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri

Lotto

Area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute.

Ad esse si applicano gli indici e i parametri edificatori e i tipi di intervento previsti comprensivi degli eventuali edifici esistenti.

Per il lotto libero, in un'area edificabile, si intende una porzione di suolo ineditato, privo, quindi, di costruzioni o manufatti, generatore di superficie lorda di pavimento (S.l.p.) o volume (V), che al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole non risulti stralciato dalla proprietà del richiedente, se già edificata, né dalle aree contigue edificate, né gravata da asservimento volumetrico.

Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)

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

Non costituiscono S.L.P., ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate comprensive delle componenti edilizie che le delimitano.

- le autorimesse, i locali caldaia, i locali contatori, i locali per servizi tecnologici, esterni alla sagoma dell'edificio principale interrati o seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura non fuoriesca oltre cm 80, sia coperto con terreno vegetale per spessore minimo di cm 40 e abbiano altezza netta interna non superiore a 2,50 mt.;
- i locali interrati, o seminterrati emergenti per 0,80 mt da intradosso solaio a quota 0.00, con destinazioni ammissibili per la zona di intervento, con altezze interne non superiori a 2,50 mt posti sotto e entro la sagoma dell'edificio principale;
- le superfici dei sottotetti che abbiano altezza massima al colmo di 2,60 mt e massima interna dell'imposta della gronda di 1,20 mt con una pendenza superiore al 30% e un'altezza media inferiore a 2,40 mt. L'imposta della gronda è l'intersezione reale o virtuale della faccia interna della parete perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura o con l'intradosso del travetto nel caso di tetto in legno;
- le superfici relative a balconi, logge e scale a sbalzo con aggetto non superiore a mt 1,50;
- le superfici porticate edificate a pilotis;
- le tettoie e le pensiline con sporgenza non superiore a ml 1,50;
- i porticati quando siano aperti su almeno due lati;
- ~~oppure~~ i porticati chiusi su tre lati, ma con pareti di chiusura laterali con lunghezza massima di mt 1,50

- ~~oppure~~ i porticati chiusi su tre lati con chiusura laterale di lunghezza maggiore di metri 1,50 con superficie inferiore o uguale mq 8,00;
- i soppalchi interni ai locali di abitazione per un massimo di mq. 20, realizzati nei corretti rapporti di superfici e altezze previsti dal R.L.I. E dal Regolamento edilizio;
- i soppalchi nelle zone produttive con piano di calpestio posto ad altezza non superiore a mt 2,70 dal sottostante pavimento di riferimento e appoggio e con superficie inferiore al 20% della SLP esistente;
- i porticati aperti al pubblico transito;
- i vani scala comuni, i vani ascensori e i relativi extracorsa;
- i locali adibiti a deposito dei rifiuti solidi urbani.

Le superfici sopra elencate sono escluse dal calcolo della S.L.P. ai soli fini urbanistici, mentre concorrono in ogni caso al calcolo del contributo di costruzione o a quello degli oneri di urbanizzazione, ove dovuti.

Superficie abitativa media

È la S.L.P. che compete ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio per il Comune di Almenno San Salvatore, per ogni ambito normativo, è stabilito in 50 mq/ab., convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale parametro è da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

Superficie coperta

Area della proiezione a terra del perimetro del fabbricato fuori terra comprensivo di sporti, cornicioni, gronde, balconi etc. che abbiano una profondità maggiore di mt. 1,50. Non costituiscono superficie coperta i porticati al piano terra degli edifici. Nel caso di sporti superiori a mt 1,50 viene compresa nel calcolo l'intera superficie e non la sola parte eccedente.

In ogni caso la misurazione delle distanze da confini e fabbricati va effettuata a partire dagli sporti sopra descritti.

Rapporto di utilizzazione (R.U.)

E' il rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF) misurato in mq/mq

Rapporto di copertura (R.C.)

È il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.) da utilizzare in aree soggette ad intervento edilizio diretto.

Rapporto di impermeabilizzazione permeabilità (R.I.)

È il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie ~~impermeabilizzabile~~ permeabile e quella fondiaria, che ~~dovrà non potrà~~ essere superiore a:

- 30% per le aree residenziali;
- 15% per le zone produttive, commerciali e terziarie.

Nei casi di interventi con pluralità di destinazione si dovrà rispettare l'indice di quella prevalente.

Non possono essere considerate drenanti le aree per percorso carrale, posti auto o destinato a qualsiasi altro tipo di deposito, ne quelle sovrastanti ambienti o seminterrati adibiti a qualsiasi uso.

Per gli ambiti soggetti a pianificazione collettiva l'indice dovrà essere riferito alla Superficie Territoriale (S.T.); i progetti esecutivi dovranno tendere ad ottenere un'equa distribuzione.

Fabbricato fuori terra

È quella parte del fabbricato sporgente dal terreno esistente o dalla quota 0.00 o da più di 80 cm, fino all'estradosso del solaio di copertura.

Indice di conversione in mc ai fini del dimensionamento del piano

La conversione dell'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che a 33 mq di S.L.P. corrispondono 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. realizzati con regolare titolo abilitativo o condonati.

Superficie di vendita

È l'area che in un esercizio commerciale è destinata alla vendita comprensiva degli spazi occupati da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, gallerie e/o corridoi di connessione, servizi, scale, ascensori, aree di sosta.

Negli edifici destinati alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di veicoli e mezzi meccanici, legnami, materiali edili e tipologie analoghe alle precedenti, la superficie di vendita è calcolata in ragione di 1/8 della S.L.P. afferente l'esercizio commerciale.

Destinazioni d'uso

L'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005 definisce il concetto destinazione d'uso di un'area o di un edificio stabilendo quale sia l'utilizzo principale che la caratterizza e indicando quali possono essere le funzioni compatibili accessorie che integrino e rendano possibile quella principale.

Le destinazioni d'uso principali definite nel P.G.T., ferme restando le eventuali successive indicazioni e precisazioni contenute nel presente documento (PdR), sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale

- agricola
- servizi

La destinazione d'uso residenziale indica come funzione principale e prevalente l'abitazione sia permanente libera, che convenzionata, la residenza sociale, la residenza temporanea e turistica.

Sono ammissibili altre funzioni ritenute compatibili ed accessorie, che non risultino, quindi, incompatibili o di incomodo alla funzione principale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività, causa di incremento di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta, così di seguito elencate:

- le attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq, nel rispetto delle specifiche normative di riferimento;
- gli alberghi e le attività ricettive esclusi campeggi e agriturismi;
- gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi pubblici e privati, sedi associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, i pubblici esercizi e ogni altra attività di tipo terziario/direzionale;
- i magazzini e i depositi con S.L.P. non superiore a mq 200 posti al piano terreno o interrato;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di 200 mq di S.L.P. che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le destinazioni complementari accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

Le destinazioni d'uso escluse dalla zona residenziale sono le seguenti:

- le attività produttive di tipo industriale e artigianale fatte salve quelle sopra ammesse;
- le attività commerciali con superfici di vendita superiore a 150 (solo se di nuovo impianto);
- i locali pubblici per sale da ballo;
- le attività agricole;

La destinazione d'uso produttiva comprende:

- attività industriali, artigianali e di deposito comprensive dei relativi e dedicati uffici, laboratori, spazi di esposizione e vendita diretta e residenza dei titolari delle attività nei limiti di superficie definiti negli articoli specifici.

Le destinazioni d'uso non ammesse nelle zone produttive sono:

- la residenza salvo quella prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali salvo quelle per la vendita diretta con superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- le attività agricole.

La destinazione terziaria comprende:

- uffici, attività direzionali centri servizi;
- sedi di associazioni fino a 150 mq di S.L.P.;
- attività alberghiere e ricettive, attività di ristorazione;
- attività per esercizi pubblici con annesse attività commerciali con superficie di vendita non superiore al 150 mq;
- magazzini e depositi con S.L.P. non superiore a 200 mq di S.L.P.;
- laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di S.L.P.

Le destinazioni non ammissibili sono:

- la residenza;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende:

- attività principale di commercio e vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- attività compatibili e accessorie per la destinazione d'uso terziaria, le attività commerciali all'ingrosso, i magazzini ed i depositi, i piccoli laboratori artigianali e i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni non ammissibili sono:

- la residenza;
- le attività produttive, salvo nelle zone espressamente indicate nel Piano delle Regole;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso agricola comprende:

- tutte le funzioni legate alla conduzione del fondo;
- allevamenti e silvicoltura;
- attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo;
- le serre e 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);
- le abitazioni per i conduttori del fondo;
- le abitazioni anche non destinate ai conduttori del fondo se autorizzate ed edificate prima della data di adozione del P.G.T.;
- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona e alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- la residenza, ad eccezione di quella sopra consentita;
- le attività produttive non legate alla produzione agricola e zootecnica;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali, ad eccezione di quelle legate alla vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola medesima, zootecnica e florovivaistica.

In tutto il territorio comunale, sono, in ogni caso vietate le seguenti attività:

- produzione di prodotti chimici di base;
- produzione e lavorazione di derivati del petrolio e del carbone;
- concerie di pelli e cuoio;
- stoccaggio e deposito di materiali di demolizione, scorie, rifiuti tossici, nocivi o radioattivi;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- lavorazione di materiali provenienti da demolizioni;
- lavorazione di inerti o produzione di calcestruzzi;
- produzione e lavorazione di gas tossici;
- lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti intensivi agricoli e similari.

Le destinazioni d'uso per servizi comprendono tutte quelle funzioni sia pubbliche che private che vengono individuate dall'apposito Piano dei Servizi, intesi come istituzionali, religiosi, scolastici per l'istruzione, sportivi, culturali, sociali e sanitari, tecnologici e cimiteriali.

Parcheggio pertinenziale e parcheggio privato

Sono spazi privati da destinare alla sosta di veicoli sia in superficie a raso, che in elevazione o nel sottosuolo computati al lordo dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.

In conformità a quanto previsto dall'art. 66 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi, possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legate da rapporto di pertinenza, purchè nell'ambito del territorio comunale in comuni contermini ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989. Il rapporto di pertinenza è garantito da atto unilaterale, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

In applicazione delle previsioni contenute nell'art. 67 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione dei parcheggi pertinenziali non può contrastare con le previsioni del piano

urbano del traffico, qualora esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta la necessità di deroga ai sensi dell'art. 9 comma 1 Legge 122/89 solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche dalla parte di sottosuolo interessata dall'intervento. I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previo convenzionamento, nonché anche nel caso di ristrutturazione edilizia nell'ambito impianto storico.

Sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, necessarie per garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente indispensabili per la loro accessibilità e per le questioni di rispetto di altre normative.

Piano di riferimento

Il piano di riferimento è determinato da:

- a) quota del marciapiede o, in assenza, della strada esistente incrementata di 15 cm, determinata come media delle quote lungo quel confine;
- b) nel caso l'edificio sia posto a distanza superiore a mt 5,00 dal ciglio stradale è il terreno naturale considerato come media delle quote altimetriche lungo il perimetro del fabbricato.

Altezza del fabbricato (H)

È l'altezza massima raggiungibile per ogni ambito normativo di piano.

È computata come misura dal piano di riferimento, sino all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

Qualora l'ultimo piano abitabile abbia copertura con falde inclinate, la misura dell'altezza va presa come media delle misure interne delle falde dal piano di riferimento

Nel caso il piano di riferimento sia rapportato al terreno naturale, l'altezza è la media delle altezze delle facciate, dal piano di riferimento determinato come descritto nel precedente comma.

La differenza tra altezza maggiore della facciata, qualora si usi la media, e quella consentita non potrà superare il 25%.

Nelle sole zone produttive l'altezza massima è quella riferita al punto più alto della copertura, compresi i volumi tecnici, rispetto al piano di spiccato.

Le pendenze delle coperture non potranno essere superiori al 40%.

Volume convenzionale

Prodotto tra S.L.P. e altezza teorica interpiano di mt 3,20; per i sottotetti abitabili con falda, l'altezza di calcolo è quella ponderale.

Il parametro trova riferimento in tutti i casi in cui le normative fanno riferimento a cubature anziché a superfici, nonché ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Volume reale

Prodotto tra S.L.P. e altezza reale interpiano, misurata dal pavimento all'estradosso della copertura del piano stesso compreso il pavimento. Tale parametro viene usato negli ambiti di Centro Storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali il volume esistente e l'altezza reale costituiscono parametri di riferimento.

Volumi tecnici

Sono gli spazi destinati agli impianti che fuoriescono dalla sagoma dell'edificio e sono destinati agli impianti, extracorsa di ascensori, locali per scale di accesso al tetto, autoclave, caldaie e impianti di climatizzazione, canne fumarie e armadi per l'alloggiamento delle caldaie e dei bollitori solari, muri di captazione e pannelli solari; non sono rilevanti ai fini urbanistici, purché addossati e/o incassati ai fabbricati ed aventi sporgenze ai cm 50 laterali e di mt 1,50 verticali dalla copertura.

Ciglio stradale

Limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine, marciapiedi, piste ciclabili e scarpate.

Distanza del ciglio stradale e del filo edilizio

Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia strade e il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità, esistenti o previsti dal PdR.

Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.92 n. 495.

È sempre consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle previste, qualora gli edifici si adeguino ad allineamenti precostituiti da edifici esistenti regolarmente realizzati.

Distanze da confini privati

Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e i confini di proprietà.

Tale distanza si misura a raggio di cerchio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra a partire da mt 1,00 di altezza (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, porticati, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) superiori a 1,50 mt.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati ai confini, della distanza dagli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è mt 5,00 o ½ dell'altezza dell'edificio se superiore a mt 10,00. È possibile l'edificazione a confine o a distanze inferiori previo convenzionamento con il confinante.

Distanze tra fabbricati

Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza è misurata a raggio di cerchio a partire dal limite esterno di ogni opera in

elevazione da terra oltre mt 1,00 (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, porticati, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) superiori a mt 1,50, con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenza del tetto.

La distanza minima, anche quando una sola parete sia finestrata, è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00.

La distanza minima dei fabbricati dalla strada è di mt 5,00, salvo maggiori distanze previste dal Codice della Strada o prescritto dal piano.

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 in conformità all'art. 103 comma 1bis della L.R. 12/2005.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PdR è ammessa la deroga fino 20 cm, per ogni edificio, dalle distanze al solo scopo di migliorare le prestazioni di efficienza termica del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

Sono, inoltre, ammesse distanze inferiori nel caso di intervento di recupero (compresa la ristrutturazione) che preveda la ricostruzione sul medesimo sedime) di edifici compresi nell'Ambito di Impianto Storico, intendendosi con ciò il mantenimento delle distanze esistenti.

Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR tenendo conto degli edifici esistenti sulle medesime aree.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla assunzione, da parte del richiedente, dell'impegno di asservimento di una superficie corrispondente al volume richiesto, sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Costruzioni accessorie dei giardini

Sono costruzioni decorative ed accessorie dei giardini realizzabili con superficie fino al 4% della superficie coperta dell'edificio fino ad un massimo di 9,00 mq, con altezza massima esterna di mt 2,50.

Dovranno mantenere una distanza minima di mt 3,00 dal confine, avere copertura realizzata con materiali tipici della zona residenziale, con chiusure laterali in legno.

Tali costruzioni non saranno determinanti per la distanza di eventuali edificazioni dei lotti confinanti.

La realizzazione dei pergolati e berceaux per rampicanti non potrà avere copertura e dovrà rispettare la distanza dai confini del punto precedente.

Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del P.G.T. sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.01.1952 n. 1902 e successive modifiche di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Deroghe

Le previsioni del P.G.T. sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni - costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di P.G.T. - contenute nell'elaborato "Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.", predisposto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché secondo i criteri del D.G.R. n. VIII/7374/2008.

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

Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse ed escluse, le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, nonché le eventuali prescrizioni specifiche e di dettaglio.

Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il Piano, in relazione alle quali si applicano le previsioni contenute al comma 4 dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del

comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.

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, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi.

La S.L.P. o la S.C. edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione, i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito di trasformazione comprendono le capacità edificatorie correlate agli eventuali edifici esistenti e confermati.

La convenzione urbanistica da annettersi a corredo dello strumento di pianificazione attuativa dovrà essere articolata secondo quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. - potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

Le aree per servizi, nella misura prevista dal Piano dei Servizi, di cui non sia prevista dal P.G.T. la collocazione in forma localizzata potranno essere monetizzate, ad esclusione della dotazione di parcheggi pubblici, che dovrà essere obbligatoriamente realizzata, anche mediante soluzioni pluripiano, preferibilmente in interrato.

Negli Ambiti di trasformazione ove sia prevista la messa a dimora di barriere alberate è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'approntamento dei singoli interventi edilizi.

Si rinvia, in ogni caso, alle ulteriori e prevalenti disposizioni dettate dai successivi articoli dalle presenti norme.

Ogni Ambito di trasformazione viene identificato e disciplinato con specifiche schede/norma di indirizzo contenute nel Documento di Piano del P.G.T.

Perequazione e compensazione negli ambiti destinati a servizi

I proprietari delle aree destinate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq

S.L.P. per ogni mq di superficie vincolata, purchè non edificata; la suddetta capacità edificatoria sarà oggetto di localizzazione in conformità a quanto stabilito dai successivi commi del presente articolo.

La capacità edificatoria può essere realizzata:

- a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato, da individuare di concerto con il Comune);
- b) mediante trasferimento in Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme e purchè siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.

La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:

- a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato;
- b) quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
- c) quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;
- d) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.

La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse pubblico e generale, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:

- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;
- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.

L'intervento di edificazione è soggetto a titolo edilizio convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 2.500, a piano attuativo convenzionato per dimensionamenti maggiori.

La convenzione deve prevedere le aree oggetto di cessione, la capacità edificatoria maturata in applicazione dell'indice di perequazione/compensazione, nonché ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzarsi a corredo degli interventi di nuova edificazione.

L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica, che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima: mt 7,50;
- distanza dai confini: ml 5;
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5 se sul medesimo lotto;
- distanza fra nuovi fabbricati: ml 10;
- rapporto di copertura: 30%.

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100%.

Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dal Consiglio Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.

La destinazione d'uso della S.L.P. generata è residenziale e per le attività compatibili non prevalenti.

I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei

Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B, ricadendo nella disciplina del PdR riferita agli Ambiti residenziali a tessuto saturo (Art. 7).

Art. 2 – Attuazione degli interventi

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante gli istituti previsti dalla legislazione vigente, costituiti da:

- Segnalazione certificata inizio attività (SCIA, di cui agli artt. 22 e 23 del Testo Unico Edilizia);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA, di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Permesso di Costruire (PdC, di cui agli artt. 35 - 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC, di cui all'art. 36, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Piani Attuativi (PA, di cui agli artt. 12 e 14 L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Programmi Integrati di Intervento (PII, di cui agli artt. 87 - 92 L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla L.R. 2/2003);
- Programmi di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962);
- Studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni area normativa.

La convenzione o l'atto d'obbligo allegati alle richieste di rilascio dei titoli edilizi abilitativi convenzionati, e finalizzati alla cessione, realizzazione o monetizzazione di aree o attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono approvati dal Consiglio Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove non definite anche dal PdR, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di Piano Attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati approvazione di specifica variante al Documento di Piano qualora interessino aree per le quali il medesimo Documento non abbia previsto interventi insediativi. Alternativamente, le suddette porzioni di territorio potranno essere oggetto di approvazione di specifici strumenti di programmazione negoziata (PII, PRU, PIR, AdP, ecc.), da assumersi in variante urbanistica secondo le procedure dettate dalla vigente legislazione (nazionale e regionale) di settore.

Ciascun Piano Attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, eventualmente individuata dalle tavole grafiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita delimitazione. Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti.

Pertanto, lo strumento di pianificazione attuativa dovrà contenere, oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente ed al tessuto circostante.

L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., comportando, altresì, l'obbligo di dar corso alla stipula di convenzione urbanistica recante i contenuti di cui all'art. 28 della L.U.N. 1150/42 e dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., in seno alla quale è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica, la convenzione ne prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto, ovvero la realizzazione - in misura minima almeno pari al complessivo importo di monetizzazione - di opere o interventi di interesse pubblico e generale, da approntarsi a cura dei lottizzanti mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) del D.lgs. 163/2006 e s.m.i.

Sono altresì possibili ulteriori oneri, definiti aggiuntivi, che in considerazione di particolari contestualità degli interventi compensino la possibile invasività degli stessi; tali oneri sono quantificati per valore unitario negli articoli successivi e definiti nella scheda di ogni intervento.

Le convenzioni urbanistiche, costituenti parte integrante dei PA o attuative di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:

- cessione gratuita, ovvero all'asservimento ad uso pubblico, delle aree destinate a sedi viarie e a servizi;
- cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi, nei casi in cui il soggetto privato utilizzi, in applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ovvero alla corresponsione all'Ente degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale - pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata - sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte a Piano Attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica, così come individuato dal presente PdR.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L.1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Per ogni singolo Ambito di Trasformazione, le aree per servizi devono essere computate - nel rispetto delle quantità minime richieste dalla legislazione di settore e dal Piano dei Servizi - partitamente in rapporto alle capacità edificatorie per funzioni residenziali ed alle capacità edificatorie per attività economiche (direzionali, commerciali, turistico ricettive e produttive). In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, da definirsi con separati provvedimenti da parte della Giunta Comunale; analogamente, è ammessa la realizzazione - in alternativa alla cessione di aree per servizi, ovvero alla relativa monetizzazione - di opere ed interventi di interesse pubblico e generale, il cui valore minimo (da accertarsi mediante procedura di validazione dei correlati computi metrici estimativi) deve essere almeno pari a quello della dotazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale da monetizzare.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di soprizzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia, che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (di cui alla L.122/89, ed agli artt. 66, 67 e 68 L.R. 12/2005 e s.m.i.) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di S.L.P.

Per zone di parcheggio si intendono zone di sosta effettiva di automezzi, ivi compresi gli spazi di manovra, e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso e manovra.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.

Per le aree di impianto storico, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali potrà essere monetizzata.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo, nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art. 1, comma 12, delle presenti norme.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale,

con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, qualora vigente.

Permesso di costruire convenzionato

Con riferimento agli interventi per i quali è ammesso il ricorso a titolo edilizio convenzionato, la convenzione da annettersi al titolo edilizio abilitativo dovrà prevedere:

- a) gli elementi progettuali ed i termini e le modalità di approntamento degli interventi privati, nonché di quelli di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, da eseguirsi a spese del titolare del permesso di costruire, con ricorso - nel caso di scomputo dagli oneri dovuti - alle modalità di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- b) le dotazioni di attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente al Comune e le eventuali monetizzazioni oltre agli oneri aggiuntivi, nonché le correlate garanzie finanziarie.

Art. 3 – Ambiti normativi: classificazione

Il territorio viene suddiviso in ambiti che per le caratteristiche dell'esistente che per quelle naturali e paesaggistiche presentano dati peculiari omogenei per formulare una disciplina normativa degli interventi omogenea.

Gli ambiti identificati nel presente PdR sono i seguenti:

- tessuto di antica formazione;
- edifici di valore storico e monumentale;
- tessuto consolidato di frangia di collina;
- tessuto consolidato di frangia di pianura;
- tessuto saturo;
- volumetrie definite;
- residenziali di completamento;
- piani attuativi vigenti;
- ambiti di trasformazione residenziale;
- verde privato;
- fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione;
- edifici isolati (R);
- attività economiche;
- tessuto produttivo consolidato;

- tessuto consolidato per attività commerciali;
- piani attuativi produttivi vigenti;
- permesso di Costruire Convenzionato produttivo;
- attività produttive in corso di dismissione da riconvertire;
- attività produttive in ambito a filtro;
- area agricola florovivaistica;
- agricolo;
- di pregio ambientale;
- a verde non boscato;
- boscato;
- a verde di mitigazione e compensazione;
- di riqualificazione ambientale;
- dei parchi urbani e del Parco del Romanico

TITOLO II – IL SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 4 – Tessuto di antica formazione

Tali zone sono indicate con apposito contorno nelle tavole del Piano e sono individuate come zone di Recupero ai sensi della Legge 5.08.78 n. 457.

Vi sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 3 del DPR 380/ 2001 e all'art. 27 della LR 12/ 2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

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

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano - ove possibile - mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno o della zona.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le trasformazioni globali o ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero o permesso per costruire convenzionato.

Solo per ragioni igienico-sanitarie è consentita, anche senza Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, la costruzione di nuovi servizi igienici e vani tecnici per riscaldamento degli edifici nella misura strettamente necessaria, anche con aumento di volume, purché questo non sia superiore al 10% del volume esistente e subordinariamente alla sottoscrizione di un impegno unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio o di diverse previsioni in sede di formulazione dei previsti strumenti attuativi.

Tali ampliamenti comunque non dovranno avvenire con corpi di fabbrica staccati da terra.

Nei interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone A il Sindaco potrà consentire deroghe alle prescrizioni del titolo terzo del Regolamento locale di Igiene a condizione che gli

interventi portino ad un risultato migliorativo delle preesistenti condizioni igienico sanitarie del fabbricato o di sue parti.

INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti ubicati nel nucleo antico di Almenno San Salvatore, sono disciplinate da specifici “gradi di intervento” nonché dai contenuti della guida allegata alla schedatura degli edifici di cui all'allegato Cpr del PdR.

Intervento di tipo “RR” : conservazione

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di tipo conservativo.

Il tipo RR è riferito agli edifici di rilevante valore storico, architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali caratteristiche, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; è ammessa la modifica alla distribuzione delle unità immobiliari, purché non arrechi pregiudizio agli aspetti tutelati;

Per tali edifici si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle singole caratteristiche architettoniche e ambientali esistenti.

Intervento tipo “RI” : ristrutturazione edilizia

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, quando è già presente la destinazione residenziale o funzioni complementari ammesse nella zona e quando si tratta di rustici per i quali il recupero avverrà con cambio di destinazione in residenza o funzioni complementari ammesse.

Per questi edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi edilizi aventi carattere di pregio, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni :

- a) La conservazione e/ o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/ o ambientale, degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstite;
- b) Conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- c) Conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;
- d) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche etc.;
- e) Conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- f) Possibilità di usare i sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo originario dei prospetti. Modifiche del tessuto suddetto sono consentite per elevarsi verso quelli adiacenti eventualmente a quota superiore, qualora ciò sia indispensabile per adeguare le condizioni di abitabilità dei vani sottotetto esistente, già abitati o utilizzati quali accessori, dotati di aperture

nelle pareti perimetrali e con altezze medie superiori a ml. 2,20 ed a condizione che non vi siano controindicazioni di carattere estetico.

Tale sopraelevazione dei prospetti non potrà superare i ml. 0,50.

q) Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

h) Possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati e areati artificialmente;

i) Possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernai e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di aerilluminazione dei vani abitabili o abitabili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 1,50 ml.

l) Possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;

m) Obbligo di eliminare superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

Ove le condizioni statiche e manutentive dell'edificio lo richiedono, sulla base di apposita perizia redatta da tecnico abilitato diverso dal progettista e asseverata dall'Ufficio Tecnico Comunale, consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici aventi le medesime caratteristiche, nel rispetto del sedime originario, dell'altezza, dell'impianto tipologico; qualora la ricostruzione avvenisse in tutto od in parte con un edificio diverso dall'originario permesso di costruire è subordinato al preventivo Piano di Recupero.

Intervento tipo "R2" : edifici di recente costruzione o ristrutturazione

Riguarda gli edifici che sono stati oggetto di recenti interventi di sistemazione, nonché edifici di recente costruzione.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Intervento tipo "DR" : demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi relativi agli edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e per i quali è pertanto consentita la demolizione e la ricostruzione.

La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente al permesso di costruire per la ricostruzione degli stessi, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona ed in armonia con le tipologie edilizie della zona.

Intervento tipo "D" : demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi per altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde

pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, etc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- a) Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici della medesima proprietà;
- b) A seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- c) A seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Intervento tipo "M" : manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso

Questi interventi sono previsti per gli edifici compresi nel contesto delle zone "A" privi di valore storico – architettonico, con caratteri di complementarietà agli insediamenti presenti.

Le loro particolari caratterizzazioni richiedono il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti.

Art. 5 – Modifica dei gradi di intervento

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia.

Tali gradi sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o in via alternativa, con espressione di giudizio di globalità da parte della Giunta Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggio.

Art. 6 – Normativa relativa agli sgravi per interventi di recupero o riutilizzo di edifici nel "nucleo di antica formazione"

Al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente nei nuclei di antica formazione, l'Amministrazione Comunale ridurrà i costi eventualmente dovuti per oneri concessori per gli interventi finalizzati, oltre che alla residenza, all'avvio di attività commerciali di vicinato o ad altre attività compatibili che favoriscano la connessione delle dotazioni fruibili. Tale riduzione sarà oggetto di uno specifico e separato atto deliberativo della Giunta Municipale.

Art. 7 – Edifici di valore storico-monumentale (M)

Per gli edifici di valore storico-monumentale e per le loro aree di pertinenza valgono le norme relative al tessuto di antica formazione (TAF) e le linee guida allegate alla schedatura degli edifici di cui all'allegato Bpr del PdR.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a,b,c,d dell'art.3 del DPR 380/ 2001 nonché gli interventi di modificazione interna delle singole unità immobiliari ora presenti.

Questi ultimi potranno essere realizzati solo previa presentazione di un rilievo dettagliato in scala minima 1:50 dell'intero edificio con adeguata documentazione fotografica e purché non comportino interventi sostitutivi delle parti strutturali originarie e di eventuali presenze architettoniche, decorative e stilistiche.

È comunque sempre facoltà del Sindaco imporre il mantenimento, ove vengano riconosciute e siano riconoscibili, di tipologie distributive significative.

Sono vietate, in assenza di Piano delle Regole le modificazioni delle facciate e delle aperture. Inoltre si dovrà prevedere la conservazione del verde delle aree di pertinenza con particolare riguardo ai caratteri dell'impianto complessivo dei giardini, nonché alla salvaguardia di tutte le essenze arboree di alto fusto.

Gli interventi ammessi sul verde sono quelli di manutenzione, la sostituzione delle essenze arboree esistenti è ammessa solo previa autorizzazione del Sindaco in base alla relazione tecnico-botanica che dimostri la necessità della sostituzione e previa acquisizione dei pareri di legge ove necessari. Tali sostituzioni potranno avvenire comunque nel rispetto delle essenze preesistenti e dei caratteri complessivi dell'impianto.

Art. 8 – Tessuto residenziale consolidato e di frangia di collina

Sono aree edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione è consolidata anche nelle parti marginali definite di frangia; in queste zone, che sono connotate dall'ubicazione collinare, il piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana incrementando la dotazione dei servizi.

Sugli edifici esistenti sono consentite modificazioni secondo le definizioni legislative che dalla manutenzione arrivino anche alla ristrutturazione edilizia.

Qualora le aree di pertinenza, secondo le definizioni dell'art. 1, degli edifici esistenti mono e bifamiliari non consentano nuova edificazione secondo gli indici espressi nel successivo comma, è consentito l'ampliamento una tantum del 15% della SLP esistente.

Per i lotti liberi e nel caso di demolizione e ricostruzione valgono i seguenti indici:

- rapporto di utilizzazione (RU) : 0,30 mq/ mq
- altezza massima (h) : 7,00 mt
- rapporto di copertura (Rc) : 25%
- distanze confini: 5,00 mt
- distanze fabbricati: 10,00 mt

È consentito il recupero dei sottotetti esistenti nel rispetto degli artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/05 e s.m.i. purché l'altezza finale non sia superiore a 7,00 mt.

Art. 9 – Tessuto residenziale consolidato e di frangia di pianura

Si tratta di aree che presentano caratteristiche distributive generali analoghe all'articolo precedente.

Per gli edifici esistenti valgono le identiche previsioni di cui all'art. ~~4~~ 8.

Per i lotti liberi e nel caso di demolizione e ricostruzione valgono i seguenti indici:

- rapporto di utilizzazione (RU) : 0,40 mq/ mq
- altezza massima (h) : 8,00 mt

- rapporto di copertura (R_c): 30%
- distanze confini: 5,00 mt
- distanze fabbricati: min. 10,00 mt o $\frac{1}{2}$ h edificio più alto se maggiore di 10,00 mt

È consentito il recupero dei sottotetti esistenti nel rispetto degli artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/05 e s.m.i. purché l'altezza finale non superi 8,00 mt.

Art. 10 – Ambiti residenziali a tessuto saturo

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.

I singoli edifici presenti nelle zone sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria, computandosi in essa anche i volumi accessori e i volumi di carattere di superfetazione, purché questi ultimi siano stati a suo tempo realizzati con procedure legittime o successivamente oggetto di sanatoria.

Per questi ultimi, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, dovrà essere studiata una ricollocazione delle quantità volumetriche con soluzioni puntuali che riconducano l'organismo edilizio ad una situazione architettonica complessivamente coerente.

Gli edifici presenti in queste zone potranno essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001, a condizione che non vengano superate le altezze preesistenti, queste ultime calcolate senza tenere conto degli eventuali elementi di superfetazione.

Tali interventi potranno avvenire mediante acquisizione del titolo abilitativo necessario conformemente alle indicazioni di legge per la tipologia di intervento prevista.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e, più in generale, di interventi che modifichino la sagoma originaria dell'edificio, la consistenza edilizia degli immobili interessati sarà determinata con riferimento alla modalità di calcolo del volume stabilita dall'art. 1 delle presenti NTA e nella fattispecie viene considerato il volume reale.

La ricostruzione degli edifici a seguito di demolizione potrà prevedere un arretramento del fronte tale da garantire un adeguato ampliamento del calibro della carreggiata. Tale arretramento degli edifici ai fini dell'allargamento stradale sarà consentito previa richiesta preliminare alla Giunta Comunale che contempra un convenzionamento senza reperimento degli standard.

Data la particolare caratteristica delle zone e la presenza di edificazione che in alcuni casi presenta valori di carattere storico e documentario, i progetti edilizi dovranno essere mirati alla valorizzazione di tali caratteri, all'eliminazione delle alterazioni che ne compromettano la completa percezione.

Viene concesso un ampliamento un tantum del 10% del volume fisico per specifiche finalità ed esigenze familiari, senza superare le altezze degli edifici circostanti e sempre nel rispetto dei limiti legati alle distanze da confini e fabbricati; nel caso in cui l'ampliamento dell'edificio incrementi la

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015

[Correzione errori materiali e rettifiche agli atti del P.G.T.](#)

Aggiornato con Variante n. 1 al P.G.T. Adottata con D.C.C. n. ___ del ___, Approvata con D.C.C.

n. ___ del ___ e pubblicata sul BURL n. ___ del ___

superficie coperta esistente, questa potrà essere aumentata sino a 20 mq, con un limite di 2 piani. Nelle aree di pertinenza è possibile realizzare, inoltre, piccoli manufatti in legno per ricovero attrezzi utili alla gestione degli orti e degli spazi verdi in generale con superficie massima di mq 9,00 e altezza massima 2,00 m. Dovranno essere rispettate le distanze ai sensi del Codice civile.

Art. 10 bis – Ambiti residenziali a tessuto saturo – normativa speciale

Rettifica atti PGT approvata con D.C.C: n.21 del 30.09.2016 della classificazione urbanistica del mappale 5272 fg.7.

Trattasi di area sita in via G. Quarenghi n.10, individuata al foglio 7 mappale 5272, sulla quale è consentita:

- demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con la superficie pari a mq 230 di Slp;
- possibilità di ricostruzione della suddetta Slp su un sedime diverso da quello occupato dall'attuale con costruzione anche su unico piano con altezza massima h=5,00 m;
- compensazione quale onere qualitativo aggiuntivo costituita dall'acquisizione e cessione al Comune di Almenno S. Salvatore del mappale n. 1252 avente una superficie di mq 610, in subordine, alla corresponsione economica dell'importo necessario all'acquisto determinato nei limiti di legge fissati sulla base del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo validi per l'anno in corso, oltre agli eventuali oneri derivanti da attività espropriativa, che potrà essere utilizzata anche con finalità diverse dalla Amministrazione Comunale;
- sottoporre tutto quanto sopra a convenzionamento nei termini di un anno dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT approvato contenente la presente norma.

Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro dodici mesi dalla pubblicazione sul BURL del PGT approvato la destinazione dell'area assumerà la validità previgente.

Art. 11 – Volumetrie residenziali definite

Il Piano delle regole individua alcune aree inedificate sulle quali è prevista la realizzazione di edifici residenziali per quantità volumetriche che vengono predefinite, indipendentemente della superficie fondiaria di riferimento, secondo la tabella qui allegata.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente con permesso per costruire convenzionato, e dovranno prevedere il reperimento della dotazione di standards urbanistici nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati in loco la dotazione a parcheggio nella misura di 6,00 mq per abitante teorico insediabile, mentre le restanti superfici potranno essere monetizzate.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

L'onere aggiuntivo derivante dal convenzionamento dovrà essere pari a 40 Euro/mc. L'importo unitario dovrà essere approvato con apposita delibera di Giunta Comunale e potrà essere aggiornato o rivisto con delibere successive.

Il valore complessivo o parziale potrà essere corrisposto anche attraverso realizzazione di opere su richiesta dell'Amministrazione Comunale o anche su proposte dell'attuatore e accolte dall'Amministrazione Comunale.

Fatta salva la quantità edificatoria di cui alla tabella riportata, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima: 7,00 ml
- Rapporto di copertura: 30%

V.D.	Località	Volume (mc)	Abitanti teorici
1*	via Buttinoni	1.350,00	9
2*	via Don Mazzolari	900,00	6
3*	via Rilossi	900,00	6
4*	via Don Bosco	1.500,00	10
5**	via De Gasperi	600,00	4
6*	via Romanelle	600,00	4
7**	Via A. Pitentino	1.735,00	12
8**	Via G. Garibaldi	6.000,00	40
TOT.		13.585,00	91

*Volumetrie reimpiegate da ambiti di espansione non attuati nel PRG

**Volumetrie di nuova istituzione

Per alcune delle aree sopraindicate, in considerazione della particolare collocazione o di specifiche esigenze di interesse collettivo, sono già state individuate le opere o impegni compensativi da riportare nelle convenzioni su proposta dei proprietari attraverso atti d'impegno unilaterali protocollati.

VD3: il rilascio del PdCC è vincolato all'inserimento nel convenzionamento delle seguenti opere:

- allargamento della strada di accesso e del ponticello esistente;
- opere di messa in sicurezza;

oltre ad altre che l'Amministrazione Comunale vorrà richiedere nei limiti dei valori dell'onere aggiuntivo o anche .

VD7: è previsto, da specifico atto unilaterale di impegno urbanistico, protocollato in data 17.09.2015 n.7813, che entro 12 mesi dalla data di pubblicazione del PGT sul

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015

[Correzione errori materiali e rettifiche agli atti del P.G.T.](#)

BURL della Regione Lombardia, venga attuata la seguente proposta, pena l'inefficacia di quanto sotto previsto e il mutamento della destinazione a "servizi" dell'area:

- assegnare all'area di cui ai mappali n.3318 la capacità edificatoria con volumetria definita (V.D.) di mc 1.735,00 come da progetto approvato con C.E. n.47/1999;
- il Permesso di Costruire sarà da sottoporre a convenzione sottoscritta davanti a Notaio, oltre alle previsioni generali del PGT approvato i seguenti "obblighi convenzionali specifici";
- versamento, quale onere aggiuntivo, dell'importo di Euro 21.492,00
- fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo garantivo di Euro 50.000,00 quale impegno a terminare le opere entro due anni dalla sottoscrizione della convenzione, da ridurre proporzionalmente all'avanzamento dei lavori.

Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro dodici mesi dalla pubblicazione sul BURL del PGT approvato la destinazione dell'area passerà da "residenziale" a "servizi".

La necessità di questo convenzionamento deriva dallo stato di abbandono e degrado della costruzione iniziata con il citato atto autorizzativo alla fine degli anni '90 e situato in posizione centrale.

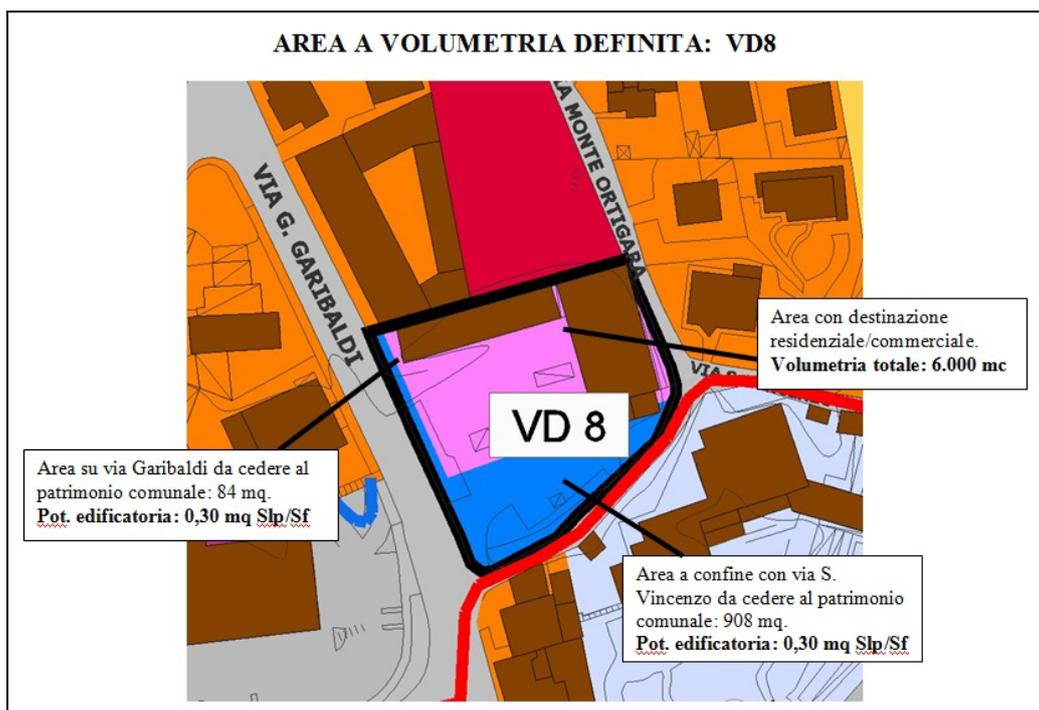
VD8: è previsto da specifico atto unilaterale di impegno urbanistico, protocollato in data 10.10.2015 n.8538, che prevede entro 18 mesi dalla data di pubblicazione del PGT sul BURL della Regione Lombardia, l'attuazione della seguente proposta, pena l'inefficacia delle sottoelencate previsioni::

- cessione al patrimonio comunale attraverso "convenzionamento" di area individuata a sud del mappale a confine con la via San Vincenzo di mq 908 e della restante area già destinata a parcheggio di mq 84 lungo la via Garibaldi, per superficie complessiva di mq 992. Attribuzione a detta area di potenzialità edificatoria con indice pari a 0,30/mq di SLP/Sf.
- a corrispondere l'importo ad integrazione, quale standard qualitativo/integrativo pari a euro 35.500,00, determinato dalla differenza tra il valore complessivo dello standard aggiuntivo detratto il valore delle aree cedute, entro dodici mesi dalla stipula della convenzione che potrà avere validità fino a 10 anni;
- la restante area rimarrà di proprietà dei sottoscrittori, con destinazione residenziale/commerciale e su cui realizzare volumetria pari a mc 6.000 (di cui 2.629 di volumetria urbanistica esistente e 3.370,14 di nuova volumetria) con edificazione anche in allineamento a fronte strada SP 14 lato ovest (salvo indicazione diversa della Provincia) e altezza max 13,80 m, che sarà edificata in

forza di Permesso di Costruire Convenzionato, anche in tempi successivi alla cessione dell'area:

- il reperimento delle aree standard, conseguenti alla volumetria complessiva da realizzare, sarà pari a mq 960. In caso di mancato reperimento di aree a standard sarà attribuito alla superficie monetizzabile il valore di euro 40/mq.
- possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione I^a e dagli standard (compreso quello qualitativo/integrativo), di opere da realizzare direttamente in loco o in altro luogo; opere da concordare su proposta dei sottoscritti o su indicazione dell'Amministrazione Comunale: parcheggi, verde, marciapiedi o di altre opere riconducibili per la loro natura a tipo standard.
- attribuzione degli indici di edificabilità:
 - superficie coperta (Sc): 30%
 - superficie drenante (Sdr): 30%
 - altezza massima dei fabbricati: 13,80m (misurato dal piano spiccato all'intradosso di gronda).

Qualora la convenzione non venga sottoscritta nei termini di diciotto mesi dalla pubblicazione sul BURL del PGT approvato l'Amministrazione Comunale potrà mutare la destinazione dell'area per perseguire i propri obiettivi attraverso azioni normate dalle vigenti norme in materia, senza che si possano rivendicare diritti edificatori acquisiti.



Art. 12 – Ambiti residenziali di completamento

Le aree degli ambiti residenziali di completamento interessano l'edificazione e l'urbanizzazione sia in ambito di collina che di pianura.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Nelle zone di pianura valgono i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,15 mq./ mq.
- Altezza massima: 7,50 ml
- Rapporto di copertura: 30% .

Nelle zone di collina valgono i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,15 mq./ mq.
- Altezza massima: 5,00 ml
- Rapporto di copertura: 30% .

Per l'area in via Molina, identificata catastalmente al foglio 9 mappale 1147, si concede l'edificabilità prevista a seguito di bonario accordo con formula concettuale di perequazione, a condizione che il proprietario si impegni ad attuarla entro un anno (ritiro Permesso di Costruire) dalla data di pubblicazione sul Burl del PGT approvato. Alla scadenza di tale data l'ambito torna agricolo.

Art. 13 – Piani attuativi vigenti / approvati

Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, approvata o di convenzioni relative a PA vigenti, sono confermati i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Gli interventi previsti nei singoli piani vengono confermati nei contenuti piani-volumetrici e di destinazione previste dai titoli stessi, anche se in contrasto con le nuove previsioni, fino alla scadenza naturale o dell'eventuale proroga da parte del Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine entreranno in vigore gli indici di cui all'art. ~~17-21~~ 12 delle presenti norme.

Art. 14 – Ambiti di trasformazione insediativa soggetti a piani attuativi

Definizione

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

Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/2005, così come modificato/integrato dall'art. 1 L.R. 04/08, gli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo sono quelli individuati sulla Tavola del Documento di Piano ed elencati nel Rapporto Strategico e Previsionale del medesimo,

I contenuti del presente articolo hanno mera funzione di indirizzo, demandando alle successive proposte attuative da concertare fra amministrazione comunale e operatore proponente la migliore definizione del sistema insediativo, sia in termini funzionali che dimensionali, ferme restando le indicazioni specifiche contenute nelle Schede di ogni ATR allegate alla relazione del Documento di Piano.

In ogni caso i Piani Attuativi previsti negli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la definizione e l'attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione ambientale, quali la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, la riduzione dell'impiego di recinzioni impermeabili alla fauna, la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, con particolare attenzione alla relazione con gli elementi di rilevanza ecologica, quali in particolare i corsi d'acqua minori.

Modificazione degli edifici esistenti

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

Modificazione delle aree

L'indice di utilizzazione territoriale è pari è definito in ogni singola scheda, fatta comunque salva, per le trasformazioni di edifici esistenti, la superficie lorda di pavimento esistente che potrà essere confermata in luogo dell'indice di cui sopra. Valgono in ogni caso le specifiche e puntuali previsioni contenute nell'elenco delle trasformazioni contenuto nel Rapporto Strategico e Previsionale del Documento di Piano.

La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi e attrezzature a livello comunale è esclusa dal computo della utilizzazione edificatoria dell'area generata dall'applicazione dell'indice territoriale.

Il rapporto di copertura massimo è fissato pari al 30% della superficie di ogni singola porzione di terreno edificabile (SF).

Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli articoli relativi.

Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 (senza possibilità di monetizzazione

dei medesimi) da individuare al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo equivalente.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso, all'interno delle diverse aree, sono quelle residenziali (permanenti e turistiche), ricettivo/alberghiere, produttive e artigianato di servizio, commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi), centri per il benessere, centri per la cultura e la convegnistica, attrezzature per le pratiche sportive, attività del tempo libero, uffici e sportelli direzionali (bancari, assicurativi, postali, ecc.). La ripartizione delle varie destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi.

Modalità attuative

Per tutti gli ambiti è richiesta la approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

L'amministrazione comunale potrà valutare proposte di attuazione anche parziali internamente ad ogni singolo ambito di cui ai commi successivi, purchè le opere di urbanizzazione, strade, parcheggi, verde pubblico e quelle compensative da convenzionare facciano parte di un unico progetto approvabile.

Nel caso che un ambito di trasformazione sia già regolato da precedenti convenzioni, la convenzione stipulata in base alle prescrizioni del presente Piano deve regolare le obbligazioni pendenti a seguito della precedente convenzione.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinate agli ambiti di trasformazione insediativa.

Gli Ambiti di trasformazione insediativa potranno concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dalla amministrazione comunale e su richiesta della medesima all'operatore proponente (aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge).

L'effettiva identificazione dell'opera di interesse pubblico alla realizzazione della quale dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà al tempo della presentazione della proposta di piano/programma attuativo da parte dell'operatore privato, in base alle concrete priorità del momento.

L'ulteriore vantaggio pubblico/standard qualitativo sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo .

Classificazione degli Ambiti di trasformazione

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

Le nuove operazioni insediative di trasformazione urbanistica proposte dal Documento di Piano sono riportate nella seguente tabella, nella quale i numeri tra parentesi sono i riferimenti del P.R.G:

ATR	SF (mq)	SLP (mq)	Vmax (mc)	Rc	Sdr	Hmax	abitanti teorici	It mqSLP/mqSF
atr 01*	5.050,00	750,00	2.250,00	30%	30% SF	6,00	15	0,15
atr 02*	4.265,00	550,00	1.650,00	30%	30% SF	6,00	11	0,13
atr 03	4.046,00	850,00	2.550,00	30%	30% SF	6,00	17	0,21
tot.	13.361,00	2.150,00	6.450,00				43	

* già previsto nel PRG

Negli ambiti dovranno essere previste superfici per standard, strade etc. in misura non inferiore ai minimi previsti dalla legislazione regionale che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di incrementare per risolvere problematiche anche a scapito di eventuali oneri compensativi.

Art. 15 – Verde privato

Le aree di Verde privato prive di capacità edificatoria sono generalmente libere da costruzioni, sistemate in superficie, a prato o giardino alberato.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi e sistemi.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art.3 del DPR 380/ 2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/ 2005 ed in essi saranno ammesse destinazioni residenziali, terziarie nella misura massima del 49% , escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere autorizzate solo per mezzo di permesso per costruire convenzionato.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria “ né di superficie coperta”.

Art. 16 – Fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione

E' definito in planimetria del Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Non è consentito alcun intervento edilizio ma la sola demolizione in ottemperanza alle ordinanze in essere.

Art. 17 – Edifici isolati (R)

Sono contraddistinti con il segno grafico R nelle tavole tutti quegli edifici esistenti che alla data di adozione del PGT risultano isolati a destinazione non agricola, siti anche in aree agricole, aree a verde non boscate, aree boscate.

Gli edifici presenti in queste zone potranno essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Oltre alle opere di cui sopra sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 15% della volumetria esistente, da attuarsi una sola volta, nel rispetto delle distanze dai confini come sancito dall'art. 3, nel rispetto dell'altezza esistente.

Sono ammesse le ristrutturazioni mentre le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere autorizzate solo per mezzo di permesso per costruire convenzionato.

Art. 18 – Ambito soggetto a recupero

Si tratta del complesso denominato “Ca’ dell’Ora per il quale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma che è auspicabile recuperare anche per un completo utilizzo in relazione all’importanza storica che occupa.

Sarà, pertanto, possibile procedere ad intervento completo di ristrutturazione con la presentazione di apposito Piano di Recupero convenzionato nel quale siano soddisfatti, innanzitutto, i seguenti criteri determinanti:

- conservazione degli elementi di pregio storico/architettonico
- possibilità di destinazioni diverse dalla residenza, ma compatibili con l’ambito residenziale e di servizi nel quale è situato il complesso;
- corresponsione di standards aggiuntivi in modalità ed entità da definire con la Pubblica Amministrazione, anche in misura inferiore agli altri interventi soggetti a convenzionamento considerata la rilevante importanza del complesso e in relazione alla presenza di eventuali servizi di uso collettivo pur se privati.

TITOLO III

IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 19 – Attività economiche

Le aree attività economiche interessano aree già edificate e consolidate allo stato di fatto.

Le aree per attività economiche sono di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione storica e ruolo della città a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

Destinazioni:

Produttivo (industriali/ artigianali) e terziario/ direzionale/ commerciale, di cui rispettivamente al precedente art. 9, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi

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

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

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

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico Collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche, in caso di valutazione positiva, all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può rawisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;

c - un esperto del settore industriale considerato;

d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'A.S.L.

Gli esperti di cui ai punti c e d, saranno nominati di volta in volta in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 20 – Tessuto produttivo consolidato

Trattasi di aree omogenee nelle quali sono insediate o insediabili attività produttive/industriali e artigianali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, oltre a quelli manutentivi, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati al comma successiva.

Parametri edilizi ammissibili:

- rapporto di utilizzazione (RU): 0,80 mq SLP / 1 mq SF
- rapporto di copertura massimo (Rc): 60%
- altezza massima (h): 10,00 mt
- distacchi e distanze: come da DM 1444/68 e DPR 495/92
- superficie drenante: 15% SF
- parcheggi pertinenziali: 1mq / 3,3 mq SLP
- parcheggi pubblici o uso pubblico: 10% SLP da localizzarsi preferibilmente sulla fascia di arretramento dell'edificazione dei fili stradali

Art. 21 – Tessuto consolidato per attività commerciali

Trattasi di ambiti, anche di estensione limitata, nei quali è prevalente l'attività commerciale insediata.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, oltre a quelli manutentivi, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati al comma successivo.

Parametri edilizi ammissibili:

- rapporto di utilizzazione (RU): 1,50 mq SLP / 1 mq SF
- rapporto di copertura (Rc): 60%
- altezza massima (h): 10,00 mt
- distacchi e distanze: come da DM 1444/68 e DPR 495/92
- superficie drenante: 15% SF
- parcheggi pertinenziali: 1mq / 3,3 mq SLP
- parcheggi pubblici o uso pubblico: 50% SLP
- dotazione standards: 100% SLP di cui 50% parcheggio

E' ammessa la residenza per il titolare dell'attività o per addetti di portineria nella misura massima di mq 150 di superficie da conteggiare nella SLP complessiva e da realizzare congiuntamente all'edificio produttivo.

Art. 22 – Normativa specifica per il commercio e attività equiparate

Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci;
- le attività di somministrazione di alimenti e/ o bevande;
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti.

Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/ o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

Non sono considerate destinazioni commerciali le somministrazioni di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/ o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

Non sono considerate destinazioni commerciali ma paracommerciali le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/ internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo sottoposte a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografici, teatri, sale da concerto e da congressi.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

Art. 25 – Mutamenti di destinazioni d'uso commerciali

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo le nuove attività siano indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità

immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali.

Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzativi di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/ o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura abilitativa prevista per le opere in sé.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche anche in termini di dotazioni, sia private che di standard, e di verifica di eventuali oneri, previa semplice comunicazione al comune.

In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso.

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

La presenza di attività esistenti, regolarmente autorizzate, alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza e conforme alle altre prescrizioni generali.

Art. 24 – Piani attuativi produttivi vigenti

Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, o di convenzioni relative a PA vigenti, sono confermati i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Gli interventi previsti nei singoli piani vengono confermati nei contenuti piani-volumetrici e di destinazione previsti dai titoli stessi, anche se in contrasto con le nuove previsioni, fino alla scadenza naturale o dell'eventuale proroga da parte del Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine entreranno in vigore gli indici di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Art. 25 – Permesso di Costruire Convenzionato Produttivo

Il Piano delle regole individua alcune aree, a destinazione produttiva, sulle quali è prevista o la realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento degli esistenti per quantità edificatorie che vengono predefinite, indipendentemente della superficie fondiaria di riferimento, secondo la tabella qui allegata.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente con permesso per costruire convenzionato, e dovranno prevedere il reperimento della dotazione di standards urbanistici nella misura prevista dal Piano dei Servizi. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

L'onere aggiuntivo soggetto al convenzionamento dovrà essere pari a 120 Euro/mq di Slp. Concessa; l'importo unitario dovrà essere approvato con apposita delibera di Giunta Comunale e potrà essere aggiornato o rivisto con delibere successive.

Il valore complessivo o parziale potrà essere corrisposto anche attraverso realizzazione di opere su richiesta dell'Amministrazione Comunale o anche su proposte dell'attuatore e accolte dall'Amministrazione Comunale.

Fatta salva la quantità edificatoria di cui alla tabella riportata, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima: 9,00 ml
- distacchi e distanze: come da D.M. 1444/ 68 e come da D.P.R. 495/ 92, fatte salve le successive integrazioni e modificazioni.

PdCC	Località	S.L.P. (mq)
01	via Manzoni	1.700,00
02	via Ponte di Clanezzo	1.200,00
TOT.		2.900,00

Per le aree sopraindicate, in considerazione della particolare collocazione o di specifiche esigenze di interesse collettivo, sono già state individuate le opere o impegni compensativi da riportare nelle convenzioni su proposta dei proprietari attraverso atti d'impegno unilaterali protocollati.

PdCC01: è previsto da specifico atto unilaterale di impegno urbanistico, protocollato in data 12.10.2015 al n.8574, da attuare entro un anno dalla pubblicazione sul Burl Regione Lombardia del PGT, pena l'inefficacia della seguente previsione e la destinazione a "conservazione dello stato di fatto senza incrementi di superficie":

- nuova capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.700,00 mq di Slp in aggiunta a quella derivante da un indice normativo IU di 0,8 mq di Slp per mq di superficie fondiaria (IU=indice di utilizzazione pari superficie di Slp realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria), da realizzare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) subordinato a:
 - versamento, quale onere aggiuntivo compensativo, di Euro 120,00 x mq 1.700 = 204.000,00 al momento del convenzionamento;

- reperimento o monetizzazione di standard calcolati sull'intero complesso, al netto di quelli già realizzati o monetizzati;
- realizzazione di opere di abbattimento dell'inquinamento acustico e dell'aria, alberature e marciapiedi, anche a scomputo di oneri.
- nel caso di acquisto di mappale confinante avente n.413, avente superficie pari a mq 1.510,00, la cui trattativa è in corso, lo stesso non genererà ulteriore SIp in quanto quelle in dotazione dopo il presente accordo è sufficiente per l'ampliamento di cui la società necessita, ma potrà essere utilizzata per cumulare Sc (superficie coperta) secondo l'indice IF 0,60 mq/mq.

Pagamento previsto entro 60 giorni dalla firma della convenzione.

PdCC02: è previsto da specifico atto unilaterale di impegno urbanistico, protocollato in data 23.09.2015 al n. 8003, da attuare entro un anno dalla pubblicazione sul Burl Regione Lombardia del PGT, pena l'inefficacia della seguente previsione:

- capacità edificatoria del PdCC02 a mq 1200,00 di SIp per la durata di anni 10 da inserire nella convenzione, oltre alla individuazione delle aree standard da cedere e cedute o monetizzate;
- atto autorizzativo: permesso di costruire convenzionato;
- rinuncia ad ogni eventuale ulteriore pretesa economica relativamente all'esproprio per la realizzazione dell'area mercato del mappale al foglio 7 n. 4457 di mq 4810 in sostituzione del pagamento di standards aggiuntivi previsti dal PdCC02;
- usufruire a conguaglio e compenso di quanto sopra dello scomputo di oneri di urbanizzazione per il PdCC02 dell'importo di Euro 24.841,58;
- sia consentito in sede di rilascio del Pdc di cui sopra lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere richieste o di interesse dell'Amministrazione Comunale o per eventuali cessioni di aree con le medesime finalità di cui sopra.

Art. 26 – Ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP)

Area la cui destinazione e i cui parametri di trasformazione sono stati espressi dalla proprietà in uno specifico atto di impegno unilaterale, che ha trovato la condivisione dell'Amministrazione Comunale.

È un ambito posto nella zona Sud orientale a ridosso della SP 175 in un'area utilizzata in maniera impropria per il deposito di automezzi pesanti da circa quindici anni, che ha generato attività economica rilevante.

Tuttavia la superficie è anche importante strategicamente, quale area di attestamento, per la presenza nelle immediate vicinanze della previsione della nuova linea auto-ferro tramviaria.

Poiché la previsione di attuazione della nuova asta di mobilità è da considerare lontana nel tempo, mentre l'attività economica in essere è attuale e concreta ed anche compatibile, in quanto parcheggio, con la futura esigenza di servizio intermodale, si ritiene possibile riqualificare e regolarizzare l'uso dell'area con un convenzionamento di durata ventennale rinnovabile, nel quale sia prevista, alla scadenza, la dismissione dell'attività e la cessione gratuita della stessa all'Amministrazione Comunale con la rinuncia a qualsiasi pretesa economica.

Destinazioni urbanistiche

La destinazione urbanistica è di servizi mista a supporto del polo intermodale di scambio autometro ferro tramvia. Sino al momento dell'approvazione del progetto preliminare della nuova metro ferro tramvia, la destinazione è economica, da attuarsi con intervento convenzionale semplice della durata ventennale, eventualmente rinnovabile.

Indirizzi progettuali

Gli interventi dovranno essere coerenti con le linee generali comunali e sovra comunali sia ambientali, ecologiche, paesaggistiche che infrastrutturali viabilistiche; la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista del decoro paesaggistico che della mobilità interna.

Parametri urbanistici

Gli indici sono i seguenti:

- superficie area = 5.350,00 mq
- superficie da destinare a verde p.= 350 mq
- superficie per parcheggio p.= 150 mq da cedere alla Pubblica Amministrazione
- SLP delle dotazioni per uffici etc= 1.000 mq, di cui max per uffici 200 mq
- Sdr = 30% SF
- Ds-C = la distanza minima dai confini è pari a 5 m
- Ds-F = a distanza minima tra gli edifici è pari a 10 m

Standards urbanistici

- Standard aggiuntivi compensativi da corrispondere al momento del convenzionamento da effettuarsi entro dodici mesi dalla pubblicazione del PGT sul BURL: 65.000 Euro.

In caso di mancato convenzionamento entro tale scadenza l'efficacia della presente previsione urbanistica decadrà divenendo immediatamente "servizio". Resterà tuttavia inalterato l'obbligo del fruitore attuale del pagamento della cifra maturata per indennizzo alla A.C. di uso improprio dell'area.

Art. 27 – Area agricola florovivaistica

È un'area posta in zona non agricola nella quale a seguito di variante del P.R.G. è stata mutata la destinazione per consentire lo svolgimento di attività florovivaistica.

Non saranno consentiti ampliamenti della edificazione già autorizzata né come volume, che su superficie coperta, che come S.L.P.

Nessuna altra attività agricola potrà essere ammessa; in caso di correzione potrà essere ammesso un subentro con soggetto abilitato.

Art. 28 – Attività produttiva in ambito a filtro

Ambito produttivo sui cui non è prevista alcuna possibilità di ampliamento dell'esistente. Considerata la connessione visiva con l'area di S. Giorgio e la conseguente necessità di creare una fascia filtro, la superficie da lasciare a verde è aumentata al 50% della superficie del singolo lotto, senza possibilità di utilizzo.

Art. 29 – Attività produttiva in corso di dismissione

Si tratta di area produttiva in cui, in caso di cessata attività, si potrà avere una destinazione prevalentemente residenziale con indice R.U. 0,30 mq/mq di cui il 20% da destinare ad edilizia convenzionata.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente con permesso per costruire convenzionato.

TITOLO IV

IL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 30 – Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli comprendono le aree destinate all'agricoltura ed è disciplinata sia ai fini della tutela della residua funzione agricola, sia in qualità di importante componente del paesaggio.

Destinazioni: Agricola (meglio identificata al precedente art. 1) , ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili (residenziale) .

Sono ammessi interventi edilizi diretti, convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo.

Fatta eccezione degli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole per le quali è ammesso il recupero anche ai fini residenziali mediante specifico piano attuativo di recupero o secondo le altre indicazioni contenute nelle presenti NTA, gli interventi edilizi nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/ 2005.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carte dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Le nuove costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti dell'azienda) ;*
- b) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;*
- c) le stalle, i fienili e i volumi e i fabbricati necessari alla conduzione dell'Azienda Agricola.*

Le costruzioni agricole esistenti con destinazione diversa da quella dei precedenti punti a) e b) localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere ampliate: è ammessa la manutenzione e la ristrutturazione. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse, previo permesso di costruire, le opere infrastrutturali dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti, dimostrabile, comunque, attraverso deposito di specifico Piano di Sviluppo Aziendale.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di manutenzione, consolidamento ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

Il Responsabile del Servizio potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del Piano, solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

I parametri edificatori, la titolarità e le modalità attuative degli interventi sono definite dagli artt. 59, 60, 61, 62 e 62 bis della L:R 12/05 di seguito estrapolati e, comunque, prevalenti.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./ mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./ mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli.

Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:

- volume massimo per ogni singola costruzione ammissibile: mc. 800, nel caso di superfici aziendali superiori a 3 ha.;

- H ml. 6,50;

- D_c, D_e, D_s = vedi D.M. 1444/68.

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti e alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per le destinazioni d'uso di cui al precedente comma è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- S.l.p. = max = 0,10 mq./ mq. di area computabile;

- Altezza = variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto ed a verde di contenimento dell'edificato, ammettendosi inoltre la computazione di aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in condizione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo "non aedificandi" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari.

Viene concesso, anche a soggetti non qualificabili come imprenditori agricoli, la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero di attrezzi necessari alla manutenzione del fondo, con il rispetto dei seguenti indici edificatori:

- superficie massima 12 mq;
- struttura in legna senza dotazioni impiantistiche;
- altezza 2,00 mt;
- copertura a due falde.

Le aree agricole in generale ricadenti in ambiti con destinazioni d'uso diverse potranno mantenere solo l'attività compatibile (florovivaistica) autorizzata.

Art. 31 – Ambito di pregio agricolo ambientale

In tali zone sono ammesse le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni edilizie colturali o orografiche tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale, redatto da Tecnico abilitato, che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale corredato di specifico studio paesaggistico ambientale nel quale venga evidenziata la salvaguardia e la tutela delle caratteristiche morfologiche peculiari della zona.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Sono ammesse per le attività agricole, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno comunque avere un'altezza superiore a ml. 2,50 ed una superficie coperta superiore a mq. 20 e pendenza massima del tetto 45%.

Le costruzioni realizzate da soggetti non imprenditori potranno avere superficie coperta massima di mq. 9,00 – fermi restando gli altri parametri definiti al presente articolo al comma 4.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa e dovranno essere finite all'esterno con paramenti in pietre o legno e manto in coppi o materiali assimilabili.

*Gli edifici esistenti nelle zone agricole di pregio ambientale e non più destinati all'attività agricola possono essere oggetto delle operazioni di cui alle lettere a, b, c dell'art.3 del DPR 380/ 2001 e dell'art. 27 della LR 12/ 2005, nonché di interventi di ristrutturazione interna che non richiedono modifiche delle facciate esterne, salvo diverse prescrizioni in sede di **presentazione della richiesta del titolo abilitativo.***

Per tali edifici è ammessa la possibilità di destinazione d'uso residenziale, escludendo tuttavia le destinazioni compatibili con la residenza di cui all'art. 1 e destinazioni diverse quali attività di interesse collettivo, ancorché private, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale sia relativamente alla possibilità di uso pubblico che alla dotazione di servizi e urbanizzazioni.

Nel caso di interventi su edifici esistenti l'imprenditore agricolo potrà richiedere la realizzazione di tracciati stradali qualora sia dimostrata, attraverso specifico Piano di Sviluppo Aziendale, la effettiva necessità e vengano realizzati secondo i criteri generali del presente articolo e i dettami del successivo comma.

Tali accessi non dovranno avere larghezza superiore a ml. 3,00 e con manto non pavimentato né asfaltato, ma con materiale ghiaioso o frantumato pressato; i relativi progetti dovranno essere corredati dei particolari costruttivi in scala adeguata evidenziando che eventuali interventi di scavi e riporti e la eventuale formazione di

elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 1,00 e dovranno essere finiti in pietra.

Dislivelli maggiori dovranno essere ottenuti con scarpate di opportuna pendenza completamente inerbite.

I manufatti tecnici per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua nonché nelle aree di salvaguardia dei complessi monumentali non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione.

I manufatti con destinazione agricola in atto potranno essere utilizzati ad altri fini solo dopo un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessazione dell'utilizzo agricolo che deve essere notificata e constatata dall'Ufficio Tecnico Comunale che redigerà apposito verbale da conservarsi agli atti.

Nelle zone agricole di pregio ambientale è fatto divieto della demolizione di tutti i muri e manufatti di recinzione di aree o di delimitazione di proprietà esistenti da più di cinquant'anni dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme; per tali manufatti è prescritto l'obbligo della manutenzione e del ripristino.

In caso di inerzia dei proprietari l'A.C., previa messa in mora, potrà disporre un intervento sostitutivo ponendo a carico dei proprietari le relative spese.

Art. 32 – Ambito a verde non boscato

Le aree ricadenti negli ambiti a verde non boscato sono quelle destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione della copertura vegetale naturale, al risanamento di elementi di degrado esistenti.

In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale che sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano.

Le attività zootecniche ricadenti nella zona di cui al presente articolo, dovranno comunque essere orientate verso forme di basso impatto ambientale, che tutelino la risorsa suolo adottando misure idonee per evitare rischi di inquinamento da parte dei reflui zootecnici e dei fanghi di sedimentazione, ai sensi del D. Lgs. 152/ 2006.

I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.

Non è consentita la nuova edificazione, anche se le aree concorrono al calcolo per la realizzazione di interventi negli ambiti agricoli di cui al precedente articolo 21.

*Per gli edifici esistenti non adibiti e/ o non più riconducibili all'uso agricolo è ammesso il recupero, anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie, **esclusa la residenza principale.***

Per gli stessi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/ 2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale.

Per gli interventi di riconversione, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/ o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P.R 380/ 2001 e L.R. 12/ 2005.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi per migliorare la conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti; sono comunque ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa vigente in materia di livellamenti agrari.

Non sono ammesse le bonifiche agrarie.

È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie pubbliche liberamente carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli o comunque previsti in apposita regolamentazione.

Oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e forestale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/ 14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/ 2004 e del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a privilegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente ripetitive e di maggior spreco del territorio;

Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con staccionate in legno intossicabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione, con altezza massima f.t. di mt. 1,20, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/ o traversi in legno per esigenza di tutela delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza).

Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza.

Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/ o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.

Non sono ammessi:

- L'installazione di recinzioni, manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- L'apertura di cave;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- La realizzazione di serre;
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001;
- Scavi e reinterri che alterino in senso negativo le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Art. 33 – Ambito a verde boscato

Le aree ricadenti negli ambiti boscati sono quelle destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, al risanamento di elementi di degrado esistenti.

In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione degli ambienti boscati.

Nelle fasce lungo le sponde dei torrenti deve essere garantito il mantenimento delle presenze vegetazionali per il mantenimento o la ricostituzione dell'ambiente ripariale.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano.

Sono confermate le sole attività zootecniche esistenti ricadenti nella zona di cui al presente articolo. I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati ed eventualmente gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico.

L'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.

Non è consentita la nuova edificazione, anche se le aree concorrono al calcolo per la realizzazione di interventi negli ambiti agricoli di cui al precedente articolo 25.

*Per gli edifici esistenti non adibiti e/ o non più riconducibili all'uso agricolo è ammesso il recupero, anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie, **esclusa la residenza principale.***

Per gli stessi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/ 2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico.

E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi per migliorare la conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli.

E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie pubbliche liberamente carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli o comunque previsti in apposita regolamentazione.

Oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e forestale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/ 14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/ 2004 e del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Non sono ammessi:

- L'installazione di recinzioni, manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;*
- L'apertura di cave;*
- Scavi e reinterri che alterino in senso negativo le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.*

Art. 34 – Ambito a verde di mitigazione e compensazione

Trattasi di ambiti liberi di franquia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano, che condurranno alla localizzazione di fasce, lungo le sponde dei torrenti, deve essere garantita il mantenimento delle presenze vegetazionali per il mantenimento o la ricostituzione dell'ambiente ripariale.

In assenza di previsione da parte del Documento di Piano è vietata qualsiasi nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti non in contrasto sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione.

Art. 35 – Ambito di riqualificazione ambientale (ARA)

E' individuata con apposito simbolo grafico nella planimetria del Piano delle regole e comprendente le aree, interessate dalla presenza di strutture produttive industriali e artigianali, che per morfologia o destinazione d'uso, si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico ed ambientale, ovvero che risultino di particolare rischio ambientale per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone di particolare interesse naturalistico, paesistico e idrogeologico.

Nel Tessuto di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi finalizzati a garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti. E' consentito il mantenimento della funzione produttiva in atto; è vietatissimo l'insediamento di nuove attività produttive classificate insalubri di prima classe; è consentito nelle zone ricadenti all'interno della fascia fluviale il mantenimento e la riqualificazione, anche con ampliamento degli insediamenti esistenti subordinati alla presentazione di verifica idraulica sulla compatibilità degli interventi.

La riqualificazione degli ambiti e/ o riorganizzazione delle attività esistenti, sono ammessi solo in presenza di procedura negoziale tra l'amministrazione comunale e il proprietario dell'area.

Per l'ambito contrassegnato con l'acronimo **ARAO1** vengono ritenuti compatibili:

- il solo ripristino ambientale dei luoghi secondo modalità definite da puntuale progetto di rinaturalizzazione derivante da modellamento del pendio;

Ogni singolo intervento risulta attivabile solo con Accordo di Programma e dovrà prevedere un miglioramento complessivo della compatibilità ambientale dei singoli ambiti e relative pertinenze da verificarsi in ordine ai seguenti fattori: maggiore compatibilità delle destinazioni d'uso, miglioramento estetico e migliore inserimento ambientale degli edifici e delle relative aree di pertinenza.

In assenza della convenzione relativa all'Accordo di Programma di cui al precedente comma sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di adeguamento diretti alla riduzione dei fattori di inquinamento.

Per l'ambito contrassegnato con l'acronimo ARA02 a seguito della proposta presentata dalla proprietà in data 02/10/2015 prot. 8246 vengono ritenuti compatibili i seguenti punti:

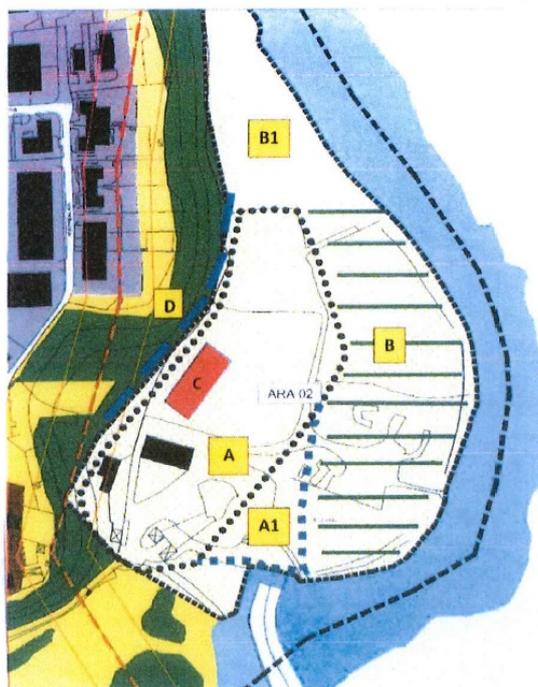
- presentazione, entro un anno dalla pubblicazione sul BURL Regione Lombardia dell'avviso di approvazione del PGT, di Permesso di Costruire volto all'attuazione degli obblighi convenzionali specifici derivanti dalla seguente previsione urbanistica:

- incremento edificatorio concesso sino ad un massimo di 1.500,00 mq di Slp oltre all'esistente, da edificarsi nell'area perimetrata con il colore rosso nella planimetria di seguito riportata, conformemente al percorso di riqualificazione dell'area.
- nella domanda di Permesso di Costruire Convenzionato deve essere previsto:

- realizzazione di percorso protetto ciclopedonale della strada comunale nella parte in cui giunge all'area di proprietà della scrivente Società in modo da aver un accesso al fiume Brembo e con percorribilità all'argine del fiume stesso, il tutto come da tracciato indicativamente individuato nella planimetria di seguito riportata;
- corresponsione dell'importo di euro 180.000,00 quali standards aggiuntivi che la proprietà avrà facoltà di trasferire su richiesta dell'Amministrazione Comunale anche a mezzo dell'esecuzione di opere di interesse pubblico.

I patti che precedono saranno su richiesta della proprietà eventualmente oggetto di rivisitazione e aggiornamento ove in relazione all'ambito di trasformazione in cui essa opera dovesse essere eventualmente approvata l'esecuzione a cura di terzi operatori, anche privati, altri e diversi interventi di interesse pubblico.

In caso di mancata presentazione dell'atto di impegno ed asservimento da parte della proprietà, o di domanda di Permesso di Costruire nei termini ivi indicati, o di mancato convenzionamento nei sei mesi successivi alla presentazione, l'area tornerà nella situazione precedente, come da indicazione di PGT adottato.



Legenda:

- A area produttiva
- A1 superficie attualmente a servizio dell'area produttiva da dismettere dopo riqualificazione complessiva dell'attività.
- B area oggetto di riqualificazione a verde
- B1 area verde oggetto di riqualificazione da concedere in uso pubblico
- C nuova edificazione capannone di mq 1.500,00 da realizzare dopo riqualificazione
- D percorso pedonale pubblico per accesso ad area uso pubblico e accesso al torrente

Art. 36 – Il sistema dei parchi urbani e del Parco del Romanico

In questi ambiti, l'Amministrazione Comunale di Almenno San Salvatore istituisce il Parco del Romanico nel quale parte rilevante riveste il Parco Urbano Comunale "San Giorgio" (PUOI) con le seguenti finalità:

- contribuire alla salvaguardia urbanistica, paesaggistica ed ambientale, oltre i limiti territorialmente individuati dai vincoli legislativi, delle aree agricole di elevata rilevanza storico-ambientale caratterizzate dalla presenza, nell'ambito (PUOI), della Chiesa di S. Giorgio, di una vasta area agricola ancora integralmente conservata, ma anche in una fascia di territorio più ampia;
- contribuire alla divulgazione della conoscenza del territorio comunale e delle sue emergenze storico architettoniche e paesistiche, attraverso la promozione di azioni mirate e coordinate tra le istituzioni preposte alla tutela del paesaggio, ed in particolare con l'associazione Antenna Europea del Romanico di cui il comune è socio fondatore, come l'organizzazione di convegni, visite e gite di apprendimento, campagne di studio ed approfondimento;
- garantire l'attività agricola attualmente esercitata nelle aree interessate dai Parchi Comunali, evitando l'abbandono produttivo, o, peggio, l'introduzione di produzioni agricole non coerenti con le tradizioni rurali del territorio, favorendo, anche attraverso incentivi economici, coltivazioni biologiche e ambientalmente sostenibili.
- valorizzare e migliorare la fruizione turistica delle aree dei parchi, attraverso lo sviluppo e l'ottimizzazione delle attrezzature pubbliche già esistenti, e la realizzazione di nuove infrastrutture e percorsi quali paesistici e naturalistici, anche ad integrazione della rete provinciale esistente.

Le finalità del sistema dei parchi saranno raggiunte attraverso la gestione pubblica diretta, a mezzo di acquisizione delle aree a patrimonio comunale, o indiretta delle aree, mediante l'iscrizione della servitù ad uso pubblico delle aree stesse.

Viene demandato all'Amministrazione Pubblica, la redazione di un progetto di area vasta, a valenza territoriale, dell'intero sistema parchi, che abbia a definire nel dettaglio le modalità operative di acquisizione delle aree del sistema parco, ritenute indispensabili all'attuazione di specifici progetti, dall'altro si consente ai privati proprietari la facoltà di proporre ed avviare azioni concertate con l'Amministrazione Comunale ed utili al raggiungimento delle finalità assunte.

In entrambi i casi il Comune potrà riconoscere al soggetto privato interessato dalle azioni di piano, o un incentivo volumetrico di perequazione urbanistica, o un indennizzo economico, quale compensazione sia della gratuita cessione, o dell'iscrizione di servitù di uso pubblico delle aree.

È demandata, anche ad Enti superiori, la verifica di coerenza e compatibilità di ogni attività edilizia, ritenendo comunque prevalente l'obiettivo di tutela degli ambiti, declinando al progetto di area vasta, la sussistenza di ambiti interstiziali idonei, all'accooglimento di possibili interventi urbanizzativi, di interesse pubblico e non, finalizzati al soddisfacimento di esigenze collettive strategiche a livello comunale o sovra comunale.

Per gli edifici e manufatti esistenti all'interno del perimetro dei singoli parchi e non direttamente funzionali alle finalità di gestione delle aree, saranno ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione, senza possibilità di modifica della destinazione d'uso in atto al momento della presente variante urbanistica, fatta eccezione per le modifiche finalizzate ad attuare gli obiettivi del parco.

La creazione del sistema del Parco Urbano e del Parco del Romanico è da intendersi quale momento propedeutico di tutela e ritessitura del paesaggio, anche a scala sovra comunale.

Vengono assunte, a titolo di indirizzo preliminare, demandando al progetto di dettaglio i singoli approfondimenti, le seguenti indicazioni generali finalizzate alla tutela delle diverse componenti del paesaggio:

- la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri e dei percorsi ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale;
- la tutela dei sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico ed eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soqgetti a vincolo di conservazione;
- la tutela dei manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) che sono soqgetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano;
- il divieto alla realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/ o strutture esistenti o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

Protezione Civile e Croce Azzurra

È consentita la realizzazione di struttura interrata (autorimesse) a servizio della Protezione Civile e della Croce Azzurra, salvaguardando l'area in prossimità di S. Giorgio.

L'ubicazione dovrà essere nella parte vicina agli impianti sportivi su via Romanelle, avere una superficie massima di mq 300 ed emergere dal piano naturale del terreno per un massimo di mt 1,20 misurato all'estradosso del manufatto più sporgente.

Parco del Romanico

Sono le aree che vengono perimetrare all'interno di una linea immaginaria, con pregio naturalistico a salvaguardia e tutela degli edifici storici risalenti al periodo del "Romanico".

Si tratta della zona adiacente la chiesa di San Giorgio, ma che si sviluppa su un'ampia superficie tendendo a collegamenti esterni anche sovracomunali (Almenno San Bartolomeo).

Finalità:

- Contribuire alla salvaguardia urbanistica, paesaggistica e ambientale, oltre gli eventuali limiti territorialmente individuati dai vincoli legislativi, dall'ampia area agricola di elevata rilevanza storico ambientale dell'agro di San Giorgio al Cimitero caratterizzata dalla presenza della Chiesa Romanica e del Cimitero, collegando l'intera area al Comune di Almenno San Bartolomeo in prossimità della "Rotonda di San Tomè" ad Ovest e proseguendo in direzione opposta verso Nord-Est.
- Contribuire alla divulgazione della conoscenza del territorio comunale e delle sue emergenze storico, architettonico e paesistiche, attraverso promozione di azioni mirate e coordinate tra le istituzioni preposte alla tutela del paesaggio, con particolare riferimento all'Associazione Antenna del Romanico sita nel Comune di Almenno S. Bartolomeo, come organizzazione di convegni, visite e gite di apprendimento, campagne di studio ed approfondimento e la predisposizione di pubblicazioni scientifiche e didattiche.
- Garantire l'attività agricola, evitando l'abbandono produttivo o l'introduzione di produzioni pur agricole, ma non coerenti con le tradizioni del territorio, favorendo, anche attraverso incentivi economici, coltivazioni biologiche e ambientalmente sostenibili.
- Valorizzare e migliorare la fruizione turistica delle aree del parco, attraverso lo sviluppo e l'ottimizzazione delle attrezzature pubbliche già esistenti e la realizzazione di nuove infrastrutture e percorsi guida paesistici e naturalistici, anche ad integrazione della rete provinciale esistente.

ATTIVITA' DI GESTIONE

La gestione del Parco Storico Comunale del Romanico sarà affidata al Comune di Almenno San Salvatore che opererà in sintonia con il Comune di Almenno San Bartolomeo con l'obiettivo di riunire in un'unica sorgente operativa le potenzialità dell'area; in tale ottica il Consiglio Comunale approverà un Regolamento di gestione e finanziamento successiva all'efficacia del presente piano.

La struttura direttiva del Parco dovrà essere composta da membri del Consiglio Comunale ed, eventualmente, integrata con esperti del settore con comprovata fama senza indennità di carica.

I compiti di un'eventuale gestione tecnica del Parco saranno affidati ai competenti uffici comunali.

MODALITA' OPERATIVE

Le finalità del Parco saranno raggiunte attraverso la gestione pubblica diretta o indiretta delle aree. Da un lato verranno acquisite attraverso il sistema perequativo, le aree nelle immediate vicinanze della Chiesa di San Giorgio denominate PU01; dall'altro sarà consentito ai privati proprietari la facoltà di proporre ed avviare azioni concertate con l'Amministrazione Comunale utili al raggiungimento delle finalità strategiche. Anche in

questi casi, per porzioni utili a collegamenti ciclo pedonali o funzionali ad infrastrutture l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere compensazioni volumetriche da applicare in aree di proprietà esterne al perimetro del Parco.

ATTIVITA' EDILIZIA

Ogni attività edilizia è demandata alla verifica di coerenza con gli obiettivi assunti di tutela e sviluppo delle aree del parco ad opera della struttura direttiva e secondo modalità che saranno definite dall'apposito regolamento di gestione e funzionamento.

Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Parco e non direttamente funzionali alle finalità di gestione dell'area protetta, saranno ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e restauro conservativo, senza possibilità di modifica della destinazione d'uso esistente, al momento dell'approvazione del P.G.T. fatta eccezione per quelle incompatibili con le finalità e gli obiettivi del Parco.

Saranno consentiti esclusivamente interventi edilizi di interesse pubblico e finalizzati al soddisfacimento di esigenze collettive strategiche a livello comunale o sovracomunale secondo le modalità previste dallo Specifico Regolamento già citato.

VALENZA SOVRACOMUNALE DEL PARCO

L'istituzione del Parco del Romanico nel Comune di Almenno San Salvatore è finalizzata ad estendere e completare il Parco "Agro del Romanico" sito nel Comune di Almenno San Bartolomeo per completare l'opera di salvaguardia di questa magnifica porzione comune di territorio.

Art. 37 – Norme per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali

Per le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia, tra le quali si riportano di seguito le principali:

- D.L. 30 aprile 1992 n.285 e s.m.i., "Nuovo codice della strada";
- D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice delle strada";
- Legge 28 giugno 1991 n.208, "Interventi per la realizzazione di itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane";
- D.M. 30 novembre 1999 n.557, "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili";
- Circolare 31.03.1993 n.432 "Circolare esplicativa del D. InterM.le 06.07.1992 n.467 in attuazione dell'art.3 comma 2, L. 28.06.1991 n.208 "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili"
- Regione Lombardia – Assessorato all'Urbanistica BURL n.19 del 12.05.2000 "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

Tali riferimenti normativi devono essere presi in considerazione nelle fasi di riqualificazione, sistemazione o nuova realizzazione delle piste ciclopedonali.

Gli elaborati grafici del PGT individuano i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto, che dovranno avere una funzione sia turistica che di godimento degli spazi naturali preservati.

Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti. Saranno, quindi, il progetto definitivo ed esecutivo che definiranno puntualmente il tracciato.

Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 38 – Norme elementari per l'impianto dei giardini privati

Per il nuovo impianto o la sistemazione di giardini privati, ed in particolare per quelli di piccola dimensione, potendosi considerare tali quelli su lotti edificabili fino a 1000 mq di superficie, si prescrive l'adozione di un progetto di massima delle sistemazioni esterne da allegare all'istanza autorizzativa di edificazione.

La scelta delle specie da impiegare per i nuovi impianti deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici, storici e culturali del territorio privilegiando le specie autoctone, quelle meglio adattabili alle particolari condizioni dell'impianto e quelle che meglio rispondono agli obiettivi del progetto.

Criteria generali per la progettazione delle aree a verde di pertinenza di edifici pubblici e privati e di aree costituenti opere di urbanizzazione:

1. La progettazione specialistica delle aree a verde, oltre che per gli interventi specificamente destinati alla creazione di parchi e giardini, pubblici o privati, deve essere considerata quale parte integrante:

- dei progetti di aree scoperte destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, sosta, aree destinate ad attrezzature sportive, a mercato e simili);
- dei progetti edilizi che implicano interventi di trasformazione di aree totalmente o parzialmente inedificate di pertinenza di edifici, pubblici o privati, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli edifici.

2. Il progetto di sistemazione degli spazi aperti dovrà essere redatto da un tecnico abilitato e dovrà contenere una relazione tecnica nonché elaborati specificatamente dedicati:

- alle relazioni con il contesto circostante, in particolare con i corridoi ecologici, con gli spazi aperti e rurali;
- all'individuazione delle zone alberate, a prato, a giardino, con l'identificazione delle alberature, singole o per gruppi, e degli arbusti esistenti confermati o eliminati, e di quelli di nuovo impianto, identificandone la collocazione e l'ingombro a maturità;
- alle opere di arredo e pavimentazione;
- alle specie previste;
- allo spessore della terra prevista in caso di verde pensile;
- all'impiantistica dedicata all'irrigazione;
- alla previsione di accessi per i mezzi di manutenzione del verde, dimensionati in relazione alla dimensione della superficie a verde;

- alla adozione di buone pratiche di manutenzione e gestione.
3. La completa realizzazione delle sistemazione esterne ai fabbricati, compresa la sistemazione a verde, costituirà condizione per l'accertamento dell'ultimazione dei lavori.
 4. Nell'ambito degli atti di pianificazione attuativa e in quelli di programmazione negoziata ad essi assimilabili, dovrà risultare il progetto delle aree destinate a verde pubblico e il relativo computo metrico estimativo.
 5. Nell'ambito dei progetti richiedenti autorizzazione o permesso di costruire, che prospettino interventi di trasformazione di aree totalmente o parzialmente inedificate, il soprasuolo vegetale preesistente rispetto ai lavori dovrà essere rilevato e rappresentato in una planimetria dello stato di fatto, con allegata documentazione fotografica e descrizione analitica delle caratteristiche della vegetazione esistente. La relazione di cui al comma 2, redatta da tecnico abilitato con competenze specifiche, dovrà illustrare i criteri per la conservazione degli alberi esistenti, con particolare riguardo ai soggetti di particolare rilievo.
 6. Nel caso in cui il progetto preveda lavori, transito di mezzi, attività di cantiere, scavi, posa di pavimentazioni ed opere che interessino l'area di pertinenza degli alberi, detta relazione dovrà indicare le tecniche di intervento, le modalità di salvaguardia adottate e l'eventuale necessità della rimozione degli alberi definendo il relativo intervento di compensazione.
 7. Le istanze di trasformazione del territorio che richiedano autorizzazione o permesso di costruire, anche nella forma della D.I.A., dovranno essere sottoposte, con parere espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale, al parere consultivo della Commissione per il paesaggio (Legge Regionale 11.03.2005 n.12).
 8. Ogniqualevolta sia previsto un impianto arboreo in dotazione ad un edificio di nuova costruzione, l'irrigazione dovrà essere prevista prioritariamente mediante una cisterna di raccolta delle acque meteoriche opportunamente dimensionata per soddisfare le esigenze annuali idriche delle piante arboree. Per il recupero delle acque piovane di rinvia al regolamento edilizio. I sistemi di raccolta delle acque saranno dimensionati in funzione del verde da irrigare; l'acqua potrà essere raccolta da tutte le superfici impermeabili (tetti, piazzali, superfici pavimentate) ed eventualmente anche dalle superfici permeabili quali parcheggi inerbiti; potranno essere recuperate anche acque bianche di origine domestica attraverso appositi impianti di recupero dell'acqua; dove necessario l'acqua recuperata potrà essere resa idonea attraverso impianti di fitodepurazione.
 9. La scelta delle specie da impiegare per i nuovi impianti dovrà tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici, storici e culturali del territorio; in linea generale dovranno essere privilegiate le specie autoctone, quelle meglio

adattabili alle particolari condizioni dell'impianto e quelle che meglio rispondono agli obiettivi del progetto (allegati 1a e 1b).

10. Dimensioni degli alberi e degli arbusti all'impianto. Per l'impianto di nuovi alberi e/o arbusti, in caso di opere di urbanizzazione e/o di prescrizioni da parte del Comune, oppure ancora nel caso di alberi da porre a dimora in sostituzione di soggetti abbattuti, dovrà essere utilizzato materiale vivaistico avente dimensioni definite nell'atto autorizzativo.

11. Presa in carico delle aree verdi da parte del Comune. Per le aree delle quali è prescritta la cessione al Comune previa autorizzazione di verde pubblico, i lottizzanti dovranno assumere l'onere della manutenzione del verde per un periodo minimo di un anno dalla fine dei lavori, prolungabile fino a cinque anni per sistemazioni a verde di particolare importanza. In tali aree non sarà consentito l'impiego di specie indesiderate di cui all'allegato 1b.

Il Comune potrà stipulare convenzioni con i privati per la manutenzione a carico dei privati stessi di aree pubbliche o di aree private ad uso pubblico.

12. Distanze dai confini. La distanza delle alberature rispetto ai confini di proprietà deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o di esposizione al sole di ambienti confinanti prospicienti. Nel caso di nuovi impianti, per le distanze dai confini vengono indicate le misure minime di seguito riportate alle quali attenersi salvo diversa autorizzazione comunale giustificata dalle particolari condizioni dello stato di fatto:

- per alberi di prima grandezza = 6 m
- per alberi di seconda grandezza = 4 m
- per alberi di terza grandezza e inferiori = 3 m
- per alberi a chioma frastagliata = 2,5 m
- per siepi formate da alberi, purchè regolarmente sottoposte a periodica potatura che ne impedisca la crescita in altezza; per alberelli a crescita ridotta o arbusti allevati ad alberello = 1 m
- per le siepi arbustive, le viti, gli arbusti e per gli alberi da frutta di altezza inferiore ai 2,5 metri = 0,5 m

13. Distanze dalle utenze aeree. La distanza degli alberi da utenze aeree, di telecomunicazione ed elettriche sarà in funzione delle singole situazioni e dei vincoli e delle servitù esistenti, nel rispetto della normativa vigente.

14. Distanze dalle utenze sotterranee. In corrispondenza di servizi tecnologici interrati per la manutenzione dei quali, in futuro, possa rendersi necessario effettuare degli scavi, vanno rispettate le seguenti distanze minimo di impianto, fatte salve norme più restrittive o diverse prescrizioni da parte degli enti gestori

- per alberi di prima grandezza (altezza > 18 m) = 4 m
- per alberi di seconda grandezza (altezza 12-18 m) = 3 m
- per alberi di terza grandezza (altezza > 12m) e inferiori = 2 m

Allegato 1a – lista piante autoctone o tradizionali

Specie arboree	Specie arbustive
Acer campestre	Amelanchier ovalis
Acer platanoides	Berberis vulgaris
Acer pseudoplatanus	Cytisus scoparsi
Alnus glutinosa	Cornus mas
Carpinus betulus	Cornus sanguinea
Celtis australis	Coronilla emerus
Fraxinus angustifolia	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Cotinus coggygia
Fraxinus ornus	Crataegus monogyna
Juglans regia (*)	Crataegus oxyacantha
Morus alba, Morus nigra	Euonymus europaeus
Ostrja carpinifolia	Ficus carica (*)
Platanus x acerifolia (*)	Frangula alnus
Populus alba	Hedera helix
Populus canescens	Hippophae rhamnoides
Populus nigra	Ilex aquifolium
Populus nigra 'Italica'	Juniperus communis
Populus tremula	Ligustrum vulgare
Populus avium	Lonicera caprifolium e L. xylosteum
Populus padus	Malus sylvestris
Quercus cerris	Pyrus pyraister
Quercus petraea	Prunus padus
Quercus pubescens	Prunus spinosa
Quercus robur	Rhamnus catharticus
Salix alba	Rosa canina
Sorbus aria (*), Sorbus torminalis	Salix caprea
Taxus baccata	Salix cinerea
Tilia cordata	Salix eleagnos
Tilia plathyphyllos	Salix fragilis
Ulmus minor	Salix triandra
	Salix vicinali

	Sambucus nigra
	Spartium junceum
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus

(*) specie tradizionali ammissibili in zone rurali

Allegato 1b – lista piante indesiderate, estranee alla flora locale

Specie arboree	Specie arbustive
Abies sp. – abete	Amorpha fruticosa – falso indaco (*)
Acer negundo – acero della Virginia (*)	Buddleja davidii (*)
Ailanthus altissima – ailanto (*)	Prunus laurocerasus
Alnus altissima – ontano napoletano	Reynoutria japonica (poligono del Giappone)
Broussonetia papyrifera – gelso da carta (*)	
Cupressus arizonica – cipresso argentato	
Picea excelsa (=P. abies) – abete rosso	
Pinus sp.	
Pinus pinea – pino domestico	
Pinus strobus – pino strobo	
Prunus serotina – ciliegio nero (*)	
Quercus rubra, Q. coccinea – querce rosse (*)	
Robinia pseudoacacia – robinia (*)	
Trachycarpus fortunei	
Ulmus pumila – olmo siberiano (*)	

(*) = specie comportanti rischio di inquinamento floristico, a causa della loro capacità di spontaneizzarsi; indicate come specie da evitare anche in “Regione Lombardia: quaderno per la gestione del verde pubblico – gli alberi e gli arbusti – nuova edizione 2003”.

Acer negundo e Ailanthus altissima sono indicate nella “lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione” di cui all’allegato E del D.G.R. 7736/2008; assieme a Prunus serotina rientrano nelle “specie esotiche a carattere infestante, dannose per la conservazione della biodiversità” di cui all’art. 50, comma 5, lettera e) della L.R. 5 dicembre 2008, n.31 (testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) come definite dalle norme forestali regionali (regolamento regionale 20 luglio 2007 n.5 e smi).

N.B.: è sconsigliato l’impiego di specie esotiche, tra cui quelle tipiche del giardino mediterraneo (olivo, sughera, corbezzolo etc..) anche nella realizzazione di giardini privati.

Allegato 1c – classi di altezza degli alberi

Le classi di altezza sono riferite all'altezza raggiunta a maturità (nel determinare la classe a cui appartiene una pianta occorre pertanto fare riferimento alla specie di appartenenza e non all'età o alle dimensioni dell'esemplare) secondo il seguente schema esemplificativo e non esaustivo:

Alberi di prima grandezza (altezza circa > 18 m)	Alberi di seconda grandezza (altezza circa 12- 18 m)	Alberi di terza grandezza (altezza circa < 12 m)
Abies sp.	Acer negundo	Acer ginnala
Abies nordmanniana	Acer campestre	Acer platanoides 'Globosum'
Acer platanoides	Crpinus betulus	Albizzia julibrissin
Acer pseudoplatanus	Catalpa bignonioides	Catalpa sp.
Acer saccharinum	Corylus colurna	Cercis siliquastrum
Aesculus hippocastanum	Cupressocyparis leylandii	Fraxinus ornus
Ailanthus altissima	Cupressus sp	Ilex aquifolium
Alnus glutinosa	Gleditsia triacanthos	Juniperus communis
Betula verrucosa (= alba = pendula)	Juglans regia	Laurus nobilis
Calocedrus decurrens	Juniperus communis	Ligustrum lucidum
Cedrus sp.	Ostrja carpinifolia	Koelreuteria pani culata
Celtis sp.	Paulownia tormentosa	Maclura pomifera
Chamaecyparis lawsoniana	Pinus pinea	Magnolia x soulangiana
Cupressus sempervirens	Pyrus calleriana	Malus silvestris
Fagus sylvatica	Prunus avium	Malus sp.
Fraxinus excelsior	Quercus ilex	Melia azedarach
Ginkgo biloba	Salix babilonica	Morus sp.
Juglans nigra	Sorbus torminalis	Prunus cerasi fera
Larix decidua	Taxus baccata	Prunus da fiore
Liquidambar styraciflua	Thuja orientalis	Prunus padus
Liriodendron tulipifera		Prunus serrulata
Magnolia grandiflora		Quercus pubescens
Metasequoia glyptostroboides		Robinia pseudoacacia
Picea abies		'Umbraculifera'
Pinus wallichiana		
Pinus silvestre		

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015
 Correzione errori materiali e rettifiche agli atti del P.G.T.

Pinus strobus		
Pinus nigra		
Platanus sp.		
Populus sp.		
Pseudotsuga memziesii		
Pterocarya fraxinifolia		
Quercus cerris		
Quercus petrae		
Quercus robur		
Quercus rubra		
Robinia pseudoacacia		
Sophora japonica		
Salix alba		
Sequoia sempervirens		
Sequoiadendron giganteum		
Sorbus aucuparia		
Taxodium sp.		
Thuja plicata		
Tilia sp.		
Ulmus sp.		

Alberi a chioma frastagliata: Acer platanoides ‘Columnare’, Carpinus betulus ‘Fastigiata’, Cupressis sempervirens, Populus nigra ‘Italica’, Quercus robur ‘Fastigiata’, etc..

Alberelli a crescita ridotta o arbusti allevati ad alberello (altezza < 6 m): Crataegus monogyna, Crataegus sp., Clerodendrum trichotomum, Cornus mas, Eriobotrya japonica, Lagerstroemia indica, Hibiscus syriacus, Juniperus communis, Tamarix gallica, etc..

Art. 39 – Aree di rispetto

Il Piano delle Regole e il Documento di Piano individuano, anche per estensione, le fasce di rispetto e di contenimento a tutela di specifiche entità, laddove non esistono le individuazioni delle stesse trovano coerente applicazione le disposizioni di legge statale e regionale.

Sono consentite gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati.

Nelle aree di rispetto delle opere di presa degli acquedotti per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti destinazioni:

- accumulo di concimi organici;
- realizzazione di aree cimiteriali;
- aperture di cave e pozzi;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di rifiuti;
- centri di rottamazione;
- pascolo a stazzo del bestiame;
- insediamento di fognature e depuratori;

Art. 40 – Realizzazione di strutture temporanee

Il Piano delle Regole nelle aree residenziali, produttive, commerciali, sportive, e agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee, con esclusione di accumuli per rifiuti e rottami.

Tali strutture non devono essere fisse, cioè prive di fondazioni di ogni tipo, semplicemente appoggiate e o tassellate al suolo, di facile rimozione da eseguire semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato a deposito di adeguata garanzia fideiussoria di importo pari alla rimozione dei manufatti.

La durata temporale del manufatto non può superare i dodici mesi.

Art. 41 – Chioschi, edicole, impianti per distribuzione carburante e attrezzature al servizio della mobilità

È consentita su tutto il territorio comunale l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, quali edicole per giornali, chioschi per la vendita di fiori, chioschi per la somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, la superficie massima autorizzabile è pari a 20 mq di s.l.p..

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le predette installazioni deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo a cura e spese del proponente.

È ammessa la realizzazione su tutto il territorio comunale, anche nelle aree di proprietà pubblica, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, di autolavaggi e stazioni di carburante, le richieste potranno avvenire solo con permesso per costruire convenzionato.

Art. 42 – Manufatti edilizi esistenti difformi dalla disciplina

Le previsioni e la normativa del DdP, del PdS, e del PdR non ammettono deroghe tranne che per le opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale in osservanza all'art. 4 della L.R. 12/ 2005 s.m.i.

Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione urbanistica diversa da quella in essere, è possibile, fino alla prevista riconversione dell'attività, mantenere in essere la stessa, ed effettuare gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della L.R. 12/ 2005 s.m.i.

TITOLO VI

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 43 – Premesse alla componente geologica, idrogeologica e sismica

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., il Comune di Almenno San Salvatore è dotato dei seguenti studi:

- “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE (BG) – STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” redatto dal Dott. Geologo Gianluca Boffelli
- “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE – AGGIORNAMENTO RELATIVAMENTE ALLA COMPONENTE SISMICA DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” redatto dal Dott. geologo Gianluca Boffelli
- “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE - DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO LA D.G.R. N° 7/ 7868 E LA D.G.R. N° 7/ 13950 DELLA REGIONE LOMBARDIA” redatto dal Dott. geologo Gianluca Boffelli

Art. 44 – Contenuti ed elaborati

Si intendono parte integrante del presente Piano le Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano dello studio geologico “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE (BG) – STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” e “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE – AGGIORNAMENTO RELATIVAMENTE ALLA COMPONENTE SISMICA DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” entrambi redatti dal Dott. geologo Gianluca Boffelli.

Art. 45 – Vincoli geologici

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con i vincoli geologici illustrati e normati nello studio geologico “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE (BG) – STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” e “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE – AGGIORNAMENTO RELATIVAMENTE ALLA COMPONENTE SISMICA DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” entrambi redatti dal Dott. geologo Gianluca Boffelli.

Art. 46 – Sintesi delle criticità geologiche

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono tener conto delle criticità geologiche individuate e illustrate nello studio geologico “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE (BG) – STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” e “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE – AGGIORNAMENTO RELATIVAMENTE ALLA COMPONENTE SISMICA DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” entrambi redatti dal Dott. geologo Gianluca Boffelli.

Art. 47 – Norme geologiche di attuazione

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con le Norme Geologiche di Attuazione, riportate nello studio geologico “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE (BG) – STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” e “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE – AGGIORNAMENTO RELATIVAMENTE ALLA COMPONENTE SISMICA DELLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE” entrambi redatti dal Dott. geologo Gianluca Boffelli.

Art. 48 – Reticolo idrico comunale

Tutti interventi previsti sul territorio che rientrano in zone interessate da vincoli derivanti dalla presenza del reticolo idrico minore sono normati dal regolamento di settore riportato nello studio del reticolo idrico “COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE - DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO LA D.G.R. N° 7/ 7868 E LA D.G.R. N° 7/ 13950 DELLA REGIONE LOMBARDIA” redatto dal Dott. geologo Gianluca Boffelli.