

ADOZIONE

delibera Consiglio Comunale

n.ro 12

data 17/04/2024

MODIFICA

a seguito di ☒ sì ☐ no
osservazioni

ADOZIONE

delibera Consiglio Comunale

n.ro 47

data 18/11/2024

MODIFICA

a seguito di ☒ sì ☐ no
osservazioni

APPROVAZIONE

delibera Consiglio Comunale

n.ro 24

data 14/07/2025



COMUNE DI PONTERANICA

Provincia di Bergamo

PGT

REVISIONE 2023

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

NORMATIVA E INDICAZIONI STRATEGICHE

- Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi
- Normativa di Attuazione del Piano delle Regole
- Criteri Normativi del Documento di Piano e indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione

SCALA

DRS.6

NOVEMBRE 2023
DICEMBRE 2024
LUGLIO 2025

ARCHITETTO MARCO LAMERI | info@lameri.net
24122 Alzano Lombardo | via Lombardia 18
M +39 339.2826598

Con:

OKAM studio

Arch. Michele Bonetti | Arch. Luca Cerinza Pettreca
Arch. Emanuele Munaretto | Arch. Claudio Rossi

ARCH. ANDREA DE MATTEIS

DOTT. EDOARDO LAMERI

Valutazione Ambientale Strategica

STUDIO DRYOS

DOTT. ANGELO GHIRELLI | info@dryos.com

DOTT. MARCELLO MANARA | info@dryos.com

24121 Bergamo | via Martiri di Cefalonia, 4

M +39 035.0296112

Studio di gestione del rischio idraulico

DOTT. CORRADO REGUZZI | reguzzi@reguzzi.it

24018 Villa d'Almè | via Ventolosa 2

M +39 035.638222

INDICE GENERALE

ELENCO ELABORATI		pag.2
PIANO DEI SERVIZI	NORMATIVA DI ATTUAZIONE	4
PIANO DELLE REGOLE	NORMATIVA DI ATTUAZIONE	16
DOCUMENTO DI PIANO	CRITERI NORMATIVI INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	78

ELENCO ELABORATI

ELABORATI UNIFICATI (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano)

- DRS.1 Relazione
 - Quadro conoscitivo e ricognitivo
 - Relazione Revisione PGT 2023
- DRS.2 Tavola delle reti ecologiche 1/25.000 – 1/10.000
- DRS.3 Tavola dei vincoli Nord 1/5.000
- DRS.4 Tavola dei vincoli Sud 1/5.000
- DRS.5 Carta della Sensibilità del Paesaggio 1/5.000
- DRS.6 Normativa e indicazioni strategiche
 - Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi
 - Normativa di Attuazione del Piano delle Regole
 - Criteri Normativi del Documento di Piano e Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione

ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

- S.1 Tavola dei servizi esistenti e di previsione 1/5.000

ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

- R.1 Tavola della disciplina del territorio 1/10.000
- R.2 Tavola della disciplina del territorio Nord 1/5.000
- R.3 Tavola della disciplina del territorio Sud 1/5.000
- R.4 Tavola della disciplina del territorio Zona IC nord 1/2.000
- R.5 Tavola della disciplina del territorio Zona IC sud 1/2.000
- R.6 Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione – Quadrante nord 1/2.500
- R.7 Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione – Quadrante sud 1/2.500
- R.8.A Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione
 - Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole ed Edifici non legati all'attività agricola dal n. 01 al n. 70
- R.8.B Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione
 - Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole ed Edifici non legati all'attività agricola dal n. 71 al n. 129
 - Edifici ricettivi
 - Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico
- R.9.A Tavola del Consumo di suolo Nord 1/5.000
- R.9.B Tavola del Consumo di suolo Sud 1/5.000
- R.10 Stato di attuazione del PGT 1/5.000
- N.1 Nuclei di Antica Formazione – Soglie storiche 1/2.000
- N.2 Nuclei di Antica Formazione – Tipologia d'intervento 1/2.000
- N.3.A Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta
 - Rilievo fronti edifici dal n. 1 al 38 1/200

- N.3.B Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta
Rilievo fronti edifici dal n. 41 al 68 1/200
- N.3.C Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta
Rilievo fronti edifici dal n. 70 al 103 1/200
- N.3.D Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta
Rilievo fronti edifici dal n. 104 al 151 1/200
- N.4.A Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti
Rilievo fronti edifici dal n. 3 all'11 1/200
- N.4.B Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti – Rilievo fronti edifici dal n. 12 al 24 1/200
- N.5.A Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 1 all'85
- N.5.B Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 86 al 172
- N.6 Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti – Schede edifici
- N.7 Nuclei di Antica Formazione – Castello della Moretta – Schede edifici
- N.8 Nuclei di Antica Formazione – Rosciano – Schede edifici
- N.9 Nuclei di Antica Formazione – Pasinetti – Schede edifici

ELABORATI DEL DOCUMENTI DI PIANO

- D.1.A Inquadramento territoriale 1/25.000
- D.1.B Pianificazione sovraordinata e dei vincoli territoriali scale varie
- D.1.C Mosaico degli strumenti urbanistici 1/25.000
- D.1.D Uso del suolo 1/5.000
- D.2 Previsioni e obiettivi 1/10.000
- D.3 Previsioni e obiettivi – nord 1/5.000
- D.4 Previsioni e obiettivi – sud 1/5.000

PIANO DEI SERVIZI

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I	NORME GENERALI	pag.6
PdS 1.1	EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	6
PdS 1.2	OBIETTIVI	6
PdS 1.3	AMBITO DI APPLICAZIONE	6
PdS 1.4	CONTENUTI	6
PdS 1.5	ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	7
PdS 1.6	ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI	7
PdS 1.7	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI	7
PdS 1.8	RETE ECOLOGICA COMUNALE	8
PdS 1.9	INTERESSE ARCHEOLOGICO	8
PdS 1.10	ZSC CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO E BOSCHI DELL'ASTINO E DELL'ALLEGREZZA	8
CAPO II	CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	8
PdS 2.1	MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	8
PdS 2.2	REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO	8
CAPO III	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	9
PdS 3.1	DOTAZIONE MINIMA DEI SERVIZI	9
PdS 3.1.1	Dotazione minima dei servizi negli ambiti di rigenerazione	10
PdS 3.2	DIRITTI EDIFICATORI COMPENSATIVI	10
CAPO IV	INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI	10
PdS 4.1	PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI	10
PdS 4.1.1	Servizi di interesse comune e Servizi socio-sanitari	11
PdS 4.1.2	Servizi per l'Istruzione	11
PdS 4.1.3	Parchi e aree verdi	11
PdS 4.1.4	Servizi sportivi	12
PdS 4.1.5	Edifici di culto e per servizi religiosi	12
PdS 4.1.6	Servizi di edilizia residenziale pubblica	12
PdS 4.1.6.a	Alloggi a destinazione sociale e per situazioni di difficoltà temporanea	13
PdS 4.1.6.b	Alloggi con Patto di solidarietà	13
PdS 4.1.6.c	Alloggi per persone anziane e giovani coppie e alloggi protetti	13
PdS 4.1.7	Servizi Cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale	14
PdS 4.1.8	Impianti tecnologici ed energetici	14
PdS 4.1.9	Servizi per la mobilità e la sosta	14
PdS 4.2	SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI RICADENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DEL'AGRICOLTURA CON VALENZA AMBIENTALE	15
PdS 4.3	COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PUGSS	15
PdS 4.4	INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA	15

CAPO I NORME GENERALI

PdS 1.1 EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano dei Servizi stabilisce per quali aree e per quali servizi è ammessa la realizzazione da parte di privato, subordinatamente alla stipula di convenzione finalizzata a disciplinare le modalità di attuazione e di gestione.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi all'interno degli ambiti di rigenerazione previsti dal Documento di Piano che demandano al proprietario dell'area la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dagli elaborati del PGT.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

PdS 1.2 OBIETTIVI

Il Piano dei Servizi concorre, con il Documento di Piano e il Piano delle Regole, al governo del territorio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario. Il Piano dei Servizi attua, come articolazione del PGT, i seguenti obiettivi di carattere generale:

- integrare i servizi alla famiglia;
- organizzare il territorio sulla base del sistema dei servizi e della morfologia naturale e costituire una trama di relazioni integrata servizi-residenza;
- incentivare interventi di edilizia convenzionata e di housing sociale;
- incentivare il mantenimento di strutture commerciali di servizio alla residenza;
- consolidare il significato e il ruolo dell'ampio sistema di servizi che dal Centro Vivace raggiunge la Scuola Don Milani attraverso l'ampio ambito pubblico lungo il torrente Morla;
- organizzare un sistema di mobilità sostenibile (linea Tramviaria della valle Brembana) e completare la rete dei percorsi ciclo-pedonali, riorganizzare il sistema dei servizi coinvolti dal passaggio della Tramvia per arricchire e ampliare gli spazi a disposizione della collettività e promuovere funzioni adeguate al ruolo di Ponteranica nel sistema territoriale dell'hinterland.

PdS 1.3 AMBITO DI APPLICAZIONE

I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le indicazioni della pianificazione di settore, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, dei piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti pubblici. La sostenibilità e la verifica dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi sono determinate dal Programma triennale delle Opere Pubbliche.

PdS 1.4 CONTENUTI

Il Piano dei Servizi:

- accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione

- residente e da quella gravitante sul territorio, individuando le necessità emergenti;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua gli obiettivi e le azioni per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare, e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio.

PdS 1.5 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'articolo 9 della L.R. 12/2005 ed è costituito dai seguenti elaborati.

- A. Elaborati non prescrittivi unificati (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano)
- DRS.1 Relazione
 - Quadro conoscitivo e ricognitivo
 - Relazione Revisione PGT 2023
- B. Elaborati prescrittivi unificati (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano)
- DRS.2 Tavola delle reti ecologiche 1/25.000 – 1/10.000
 - DRS.3 Tavola dei vincoli Nord 1/5.000
 - DRS.4 Tavola dei vincoli Sud 1/5.000
 - DRS.5 Carta della Sensibilità del Paesaggio 1/5.000
 - DRS.6 Normativa e indicazioni strategiche
 - Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi
 - Normativa di Attuazione del Piano delle Regole
 - Criteri Normativi del Documento di Piano e Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione
- C. Elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi:
- S.1 Tavola dei servizi esistenti e di previsione 1/5.000

PdS 1.6 ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune dei necessari servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così articolate:

- Servizi di interesse comune e Servizi socio-sanitari;
- Servizi per l'istruzione;
- Parchi e aree verdi;
- Servizi sportivi;
- Edifici di culto e per servizi religiosi;
- Servizi di edilizia residenziale pubblica;
- Servizi cimiteriali;
- Impianti tecnologici ed energetici;
- Servizi per la mobilità e la sosta.

PdS 1.7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Negli Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi sono ammesse le destinazioni che seguono:

- Servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religioso;

- Impianti tecnologici.
- Destinazioni d'uso complementari:
- Residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- Residenza del personale di custodia;
- Edilizia residenziale pubblica e sociale;
- Commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso al servizio;
- Attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc..).

PdS 1.8 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Tutti gli interventi devono ottemperare ai contenuti dell'articolo DP 1.6 (Rete ecologica comunale) dei Criteri normativi del Documento di Piano.

Pds 1.9 INTERESSE ARCHEOLOGICO

Tutti gli interventi pubblici e di utilità pubblica che comportano scavo, anche di lieve entità, o di altro genere di manomissione del suolo, compresi quelli previsti al di fuori delle aree individuate come a rischio archeologico, sono sottoposte alla disciplina della verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'articolo 25 del D.Lgs. 50/2016.

PdS 1.10 ZSC CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO E BOSCHI DELL'ASTINO E DELL'ALLEGREZZA

Tutti gli interventi devono ottemperare ai contenuti dell'articolo PdR 8.2.12 (ZSC Canto alto e valle del Giongo e Boschi dell'Astino e dell'allegrezza) della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole.

CAPO II CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

PdS 2.1 MODALITÀ PER IL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere cedute e/o asservite all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi diretti. Ove non previste all'interno del Piano Attuativo, o dove esplicitamente consentito, tali aree possono essere reperite anche all'esterno del perimetro di PA, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione.

Le aree per servizi, se non sono esplicitamente localizzate nelle tavole di PGT, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

PdS 2.2 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita la realizzazione e la gestione da parte dei privati delle attrezzature e dei servizi. Il Soggetto privato proponente dovrà preventivamente ottenere il

riconoscimento da parte della Amministrazione Comunale tramite, in alternativa:

- verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.);
- realizzazione e/o gestione da parte di enti no profit;
- esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione;
- gestione/realizzazione in concessione pubblica.

La realizzazione degli interventi e la gestione del Servizio sono sottoposti, per il riconoscimento della pubblica utilità, a Convenzione che deve stabilire quantomeno:

- continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento;
- tempi per la realizzazione dell'opera;
- durata della convenzione e condizioni di rinnovo;
- impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e di utilizzo coerente dell'immobile;
- indicazione dei soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio;
- programma finanziario che specifichi compiti e responsabilità dei soggetti coinvolti;
- tariffe e modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza, conforme ad analoghe tipologie di Servizio pubblico;
- garanzie finanziarie;
- tempi e modalità dell'eventuale passaggio della proprietà degli immobili e/o delle attrezzature al Comune allo scadere della Convenzione e/o la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.

CAPO III DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

PdS 3.1 DOTAZIONE MINIMA DEI SERVIZI

Gli interventi soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, gli interventi di modifica della destinazione d'uso con o senza opere e gli interventi a destinazione commerciale devono fornire, in relazione alla destinazione d'uso e fatte salve le specificazioni delle singole zone o dei singoli ambiti, la seguente dotazione minima di Servizi:

- destinazione residenziale: 26,5 mq per abitante di cui almeno 15 mq/ab a parcheggio.
- destinazione terziaria: 80% della SL a parcheggio e 20% per aree verdi.
- destinazione commerciale, in riferimento alla Superficie di vendita:
 - esercizio di vicinato (fino a 150 mq): 80% della Superficie di vendita, interamente destinati a parcheggio; in caso di impossibilità di individuazione, è sempre ammessa la monetizzazione; gli interventi di modifica di destinazione d'uso senza opere che configurano la presenza di esercizi di vicinato non sono soggetti né alla cessione né alla monetizzazione di alcuna dotazione;
 - media struttura di vendita di prossimità (MS1, da 150 a 600 mq): 80% della Superficie di vendita a parcheggio e 20% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico;
 - media struttura di vendita di interesse generale (MS2, da 600 a 1.500 mq): 100% della Superficie di vendita a parcheggio e 30% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
 - destinazione produttiva: 10% della SL a parcheggio e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.

Prescrizioni generali

Al fine della determinazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi per

il calcolo degli abitanti teorici è di 1 abitante ogni 35 mq di SL.

Ad eccezione delle aree per parcheggio pubblico, che devono sempre essere individuate, è ammessa, in caso di impossibilità di individuazione, la monetizzazione della rimanente parte dei servizi o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo.

In ogni caso deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento.

L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato.

In caso di mutamento d'uso la dotazione di servizi viene calcolata sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra i servizi dovuti per destinazioni d'uso previste e quelli dovuti per le destinazioni in atto.

Prescrizioni specifiche per le medie strutture di vendita

I parcheggi possono essere realizzati anche in aree non contigue al fabbricato, poste a distanza non superiore a m 100 dall'edificio sede dell'attività di vendita. Tali dotazioni di sosta dovranno in ogni caso garantire un'adeguata visibilità e accessibilità e dovrà essere predisposta adeguata segnaletica affinché sia garantito l'uso del parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

PdS 3.1.1 Dotazione minima dei servizi negli ambiti di rigenerazione

Gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione individuati nel Documento di Piano devono assolvere alle indicazioni presenti nelle Schede d'Intervento allegate ai Criteri Normativi del Documento di Piano, anche se superiori alle quantità minime indicate nel precedente articolo PdS 3.1.

PdS 3.2 DIRITTI EDIFICATORI COMPENSATIVI

Il Piano dei Servizi riconosce un diritto edificatorio compensativo pari a 1 mq di SL per ogni mq di cessione di aree finalizzate alla realizzazione di Servizi e/o all'ampliamento dei Servizi per la mobilità e la sosta individuati nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Opere Pubbliche o comunque individuati dall'Amministrazione Comunale, anche se non previsti dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, formazione di marciapiedi, ecc.).

Tale diritto edificatorio può essere trasferito e ceduto a terzi a seguito di iscrizione nel Registro dei Diritti Edificatori e trascritto nei pubblici registri immobiliari nelle forme e modi definiti dal vigente regolamento comunale.

CAPO IV INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI

PdS 4.1 PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI

Le aree per servizi individuate nelle tavole del Piano dei Servizi concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi per la popolazione residente e da insediare secondo le previsioni del PGT.

Il Piano dei Servizi non attribuisce parametri dimensionali alle diverse tipologie di Servizi previsti, in quanto la SL necessaria viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e delle normative in materia e sulla scorta dell'eventuale Convenzione, tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

La Commissione per il Paesaggio, nell'esercizio delle sue competenze, potrà suggerire condizioni mirate

al miglior inserimento paesaggistico della nuova struttura di servizio.

Il progetto di intervento deve essere integrato, per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti, da uno studio dettagliato sul fabbisogno di parcheggi in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti, agli aspetti logistici e alle soluzioni adottate. I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza e/o in aree limitrofe. Dovrà sempre essere prevista un'adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette.

In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti e controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti.

È sempre ammessa la presenza di abitazioni purché riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Negli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PdS 4.1.1 Servizi di interesse comune e Servizi socio-sanitari

Le aree così classificate nella tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" sono destinate alle attrezzature di interesse comune, amministrative e di servizio, ricreative, culturali, a destinazione sociale, sanitaria di base, per la sicurezza e la protezione civile, così come definite dalle vigenti normative.

Per il Centro Vivace il Piano prevede la valorizzazione della funzione sociale/ricreativa con un mix funzionale dedicato a cultura e partecipazione attiva: biblioteca, spazi per le associazioni, scuole di musica, auditorium, spazi proiezioni e polifunzionali, orti, spazi verdi ecc. e con particolare attenzione alla relazione con via Valbona e con la linea Tramviaria, che può contribuire all'accessibilità e all'attrattività dei servizi insediati o da insediare.

Per l'edificio dell'Ex Stazione di via Valbona il Piano prevede un sistema di funzioni socio-culturali riferito alla terza età (centro anziani), che contribuiscono all'integrazione generazionale e ad arricchire l'ambito a destinazione pubblica.

Per l'edificio dell'ex bocciodromo di Ponteranica (Bo.Po.), al fine di recuperare il ruolo di luogo pubblico e di relazione, il Piano prevede la destinazione ricreativa-culturale: centro giovanile, struttura per i bambini (asilo, sala letture), zona gioco all'aperto, ludoteca, spazio feste, tempo libero, ricreazione, aggregazione, ecc. e il miglioramento delle relazioni funzionali con il contesto e con il quartiere Ramera, anche attraverso la riqualificazione dei collegamenti ciclo-pedonali.

L'edificio denominato "Scuress" è un luogo collettivo e d'incontro in parte destinato a servizi pubblici. Gli interventi nel contesto territoriale devono valorizzarne la funzione e risolvere il rapporto con il sistema degli spazi aperti e dei percorsi pedonali per il collegamento con altre destinazioni pubbliche (Scuole medie, Bo.Po., Municipio, Nuova Palestra, Tramvia...) e devono valorizzare la connessione con le aree di uso pubblico di proprietà dei Sacramentini e con l'area a destinazione Servizi sportivi nella quale è prevista la realizzazione della nuova palestra.

PdS 4.1.2 Servizi per l'Istruzione

Le aree così classificate nella tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" sono destinate ad ospitare scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e di secondo grado, anche gestite da enti religiosi.

Per la Scuola Don Milani deve essere incentivata e valorizzata la funzione sportiva-ricreativa e devono essere rafforzate le relazioni con l'abitato e con il sistema delle aree pubbliche lungo via Valbona e il torrente Morla.

PdS 4.1.3 Parchi e aree verdi

Le aree così classificate nella tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" sono destinate a parchi

pubblici o di uso pubblico attrezzati per il gioco e per il tempo libero, anche con modeste costruzioni per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e piccole attrezzature di servizio. Nei parchi e nelle aree verdi di proprietà comunale è ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; la Convenzione per la realizzazione da parte di privati deve stabilire la temporaneità dell'uso del suolo pubblico.

PdS 4.1.4 Servizi sportivi

Le aree così classificate nella tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" sono destinate ad ospitare impianti sportivi.

Sono esclusi dall'obbligo di convenzionamento i servizi di uso pubblico per lo sport e il tempo libero erogati da Enti Religiosi.

L'ambito del campo da calcio della Foppetta, collocato in un contesto territoriale interessato dal passaggio della linea Tramviaria della valle Brembana e dalla presenza di un diffuso sistema di aree pubbliche, deve trovare migliore relazione con i servizi del contesto.

L'area di via Libertà di fronte al Municipio è destinata alla formazione di un nuovo edificio per lo sport. Particolare attenzione deve essere rivolta a:

- valorizzazione della centralità degli spazi aperti, anche in relazione alla presenza del Palazzo Municipale;
- valorizzazione delle relazioni con via Valbona, con il centro Scuress, con l'ambito dei Padri Sacramentini, con la previsione della linea Tramviaria della valle Brembana e con tutti gli spazi a destinazione pubblica lungo il Morla;
- presenza di destinazioni e/o attività complementari a quella sportiva, capaci di contribuire alla ricchezza e alla vitalità del luogo (formazione di una piazza);
- continuità fra aree pubbliche e aree di salvaguardia ambientale e/o pubbliche previste dall'adiacente Ambito di Trasformazione AT4 in corso di realizzazione.

PdS 4.1.5 Edifici di culto e per servizi religiosi

Le aree così classificate nella tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" sono destinate ad ospitare gli edifici di culto e per servizi religiosi, così come stabilito dal Capo III della L.R. 12/2005.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto convenzionato. Per tali aree sono ammesse le destinazioni del sistema dei servizi e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose.

PdS 4.1.6 Servizi di edilizia residenziale pubblica

La tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" del PdS, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 12/2005 e al fine di incrementarne il patrimonio, individua gli ambiti destinati e da destinare ai Servizi di Edilizia residenziale pubblica, così come definita dalla legislazione nazionale e regionale.

Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere ridotto secondo le modalità stabilite dalla Convenzione o da apposito Regolamento.

Relativamente agli immobili esistenti e individuati dalla tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione", sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste all'articolo 3 del DPR 380/2001; sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione subordinati a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.

Gli interventi di nuova costruzione sono sottoposti a Piano Attuativo convenzionato, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.

Il Servizio deve essere dotato di parcheggi pubblici nella misura stabilita dal precedente articolo PdS 3.1.

Al fine di incentivare la realizzazione degli interventi, la SL dei servizi di edilizia residenziale pubblica non viene computato nel calcolo della SL ammessa, nel limite definito dai successivi articoli PdS 4.1.6.a, PdS 4.1.6.b e PdS 4.1.6.c e nel limite massimo complessivo del 20% della SL ammessa, come anche stabilito dall'articolo PdR 2.1 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole.

La Tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" del PdS individua un'area in via Libertà destinata a Servizi di Edilizia Residenziale Pubblica dove, nel caso di interventi di Edilizia Convenzionata, l'edificazione deve avvenire secondo i seguenti parametri indicativi:

SL	600 mq
Media delle Altezze dei fronti	10,00 m
IPF Indice di permeabilità fondiaria	30%
IC Indice di copertura	25%

L'intervento deve essere accompagnato da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc.), che ne espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione.

PdS 4.1.6.a Alloggi a destinazione sociale e per situazioni di difficoltà temporanea

Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con prezzo di vendita convenzionato, in affitto a canone convenzionato, alloggi (posto–letto, minialloggio, bi–trilocale) per l'accoglienza e la residenza di emergenza e temporanea, ecc.

L'Amministrazione Comunale, anche con il contributo di associazioni onlus, può istituire un "Fondo per lo sviluppo della residenza convenzionata in affitto", che gestisca le iniziative, il programma degli interventi, il patrimonio convenzionato sociale e la disciplina degli incentivi.

Al fine di favorire gli interventi a destinazione sociale e per situazioni di difficoltà temporanea la SL destinata ad alloggi a destinazione sociale, purché contenuto nel limite del 15% della SL ammessa per l'edilizia libera, non viene computata nel calcolo della SL.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

PdS 4.1.6.b Alloggi con Patto di solidarietà

Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la diffusione nel territorio di microservizi di iniziativa privata e solidale, che possono avvenire tramite "Patto di solidarietà" tra inquilini e "Banca del tempo", che favorisca lo scambio di piccole prestazioni –a parità di tempo– tra gli inquilini. Gli interventi, promossi anche tramite Bando promosso dall'AC, devono prevedere forme di cofinanziamento, la condivisione di spazi e di attività di tipo sociale (spazio infanzia, soggiorno diurno per anziani, sala riabilitazione, sala giochi bambini, lavanderia, dispensa acquisti comuni o di gruppi di acquisto solidale, ecc.) e di spazi e di attività di tipo culturale, sportivo e ricreativo (stanza hobby, biblioteca, sala multimediale, tea–room, sala feste, sala attività sportive, ecc.).

Al fine di favorire gli interventi di residenza con patto di solidarietà, la SL destinata agli spazi e alle attività definite al comma precedente, purché contenuta nel limite del 10% della SL ammessa per l'edilizia libera, non viene computata nel calcolo della SL.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

PdS 4.1.6.c Alloggi per persone anziane e giovani coppie e alloggi protetti

In relazione ai bisogni delle persone anziane, delle giovani coppie e/o derivanti da altre e diverse situazioni di fragilità, il PdS si pone l'obiettivo di favorire tramite incentivi premiali la formazione di alloggi e di alloggi protetti integrati nel tessuto urbano.

Al fine di incentivare tali interventi la SL così destinata, purché contenuta nel limite del 15% della SL ammessa per l'edilizia libera, non viene computata nel calcolo della SL.

Gli interventi sono subordinati a Convenzione con durata non inferiore a 20 anni.

PdS 4.1.7 Servizi Cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale

La tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" individua l'area occupata dal cimitero, la cui utilizzazione è assoggettata allo specifico regolamento comunale e a quanto stabilito dall'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265.

Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero e a fascia di rispetto. Possono essere attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti e degli edifici esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Monumenti funerari e tombe in genere non sono soggetti a titolo abilitativo ma solo al rispetto del Regolamento Cimiteriale.

PdS 4.1.8 Impianti tecnologici ed energetici

La tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" del PdS indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti (cabine elettriche, sottostazioni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, dell'energia elettrica, impianti di depurazione, servizi per manutenzione pubblica e il riciclo dei materiali ecc.).

Ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti è subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, anche in rapporto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto sugli insediamenti circostanti. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale.

PdS 4.1.9 Servizi per la mobilità e la sosta

La tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" del PdS identifica come urbanizzazione primaria prescrittiva:

- i parcheggi esistenti e di previsione;
- i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di previsione;
- la viabilità stradale esistente e di previsione;
- la sede della linea Tramviaria della valle Brembana.

Le sezioni stradali e le relative fasce di rispetto e gli spazi per la ciclabilità e la sosta dovranno rispettare la normativa vigente del codice della strada e le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La collocazione e la forma dei parcheggi di previsione, dei percorsi ciclopedonali di previsione, della viabilità stradale di previsione e della sede della linea Tramviaria della valle Brembana sono indicative e saranno meglio definite dai relativi progetti esecutivi.

Percorsi ciclopedonali, allargamenti stradali, marciapiedi, ecc. anche non previsti dal Piano dei Servizi, potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune, che potrà agire con l'acquisizione (o con l'asservimento perpetuo all'uso pubblico) dell'area riconoscendo i diritti edificatori stabiliti dal precedente articolo PdS 3.2. Le opere necessarie alla formazione dell'infrastruttura potranno essere realizzate a scomputo degli eventuali oneri di urbanizzazione.

I percorsi esistenti soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga la formazione a proprie spese di un percorso alternativo ritenuto migliorativo dall'Amministrazione Comunale, mediante Permesso di Costruire convenzionato che definisca tempi e modi di realizzazione, di cessione o di asservimento all'uso pubblico del nuovo tracciato.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere dotate di alberature di ombreggiatura, mascheratura e decoro in ragione di almeno 1 albero, con altezza minima di m 3,00, ogni 4 posti auto. Qualora non sia tecnicamente possibile prevedere la piantumazione è facoltà dell'Amministrazione richiedere la

piantumazione in altra area a parcheggio esistente o la monetizzazione.

Lungo il tracciato della linea Tramviaria della valle Brembana è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in protezione orizzontale.

PdS 4.2 SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI RICADENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DEL'AGRICOLTURA CON VALENZA AMBIENTALE

Nel sistema dell'Agricoltura con valenza ambientale definito dal Piano delle Regole, sia all'interno delle zone B1, B2, B3 e C del PTC del Parco dei Colli, sia entro il perimetro IC di iniziativa comunale orientata, sono sempre ammesse le destinazioni previste dal precedente articolo PdS 1.7, nel rispetto delle previsioni del sistema normativo del Parco dei Colli di Bergamo, nel rispetto dell'articolo PdR 4.3 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole e subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica del Parco.

PdS 4.3 COORDINAMENTO E INTEGRAZIONE CON LE DISPOSIZIONI DEL PUGSS

Il Piano dei Servizi deve mantenere un adeguato livello di coordinamento e integrazione con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), che costituisce un allegato di settore al presente Piano. Tutti gli interventi edilizi devono garantire, attraverso le opere di urbanizzazione, l'efficienza del sistema dei servizi in sottosuolo, garantendo soluzioni realizzative idonee per la manutenzione ordinaria e straordinaria, rispettando gli standard costruttivi e dimensionali determinati dagli enti gestori e assicurando l'adeguato bilanciamento nel rapporto tra consumi ed erogazione delle reti.

PdS 4.4 INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Il Piano dei Servizi fa proprie le misure strutturali individuate dallo "Studio di gestione del rischio idraulico" redatto ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19.04.2019. La tavola S.1 "Tavola dei servizi esistenti e di previsione" individua planimetricamente l'ubicazione dei necessari interventi strutturali, per i quali si applicano le descrizioni e le prescrizioni dello specifico "Studio di gestione del rischio idraulico" allegato al PGT.

PIANO DELLE REGOLE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I	ASPETTI GENERALI	pag.21
PdR 1.1	AMBITO DI APPLICAZIONE	21
PdR 1.2	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	21
PdR 1.3	RAPPORTO CON I PIANI DI SETTORE	22
PdR 1.4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	22
PdR 1.5	RETE ECOLOGICA COMUNALE	23
CAPO II	ATTUAZIONE DEL PIANO	23
PdR 2.1	PARAMETRI EDIFICATORI E DISTANZE	23
PdR 2.2	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	25
PdR 2.3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	25
PdR 2.4	EDIFICABILITÀ E OPERE DI URBANIZZAZIONE	25
PdR 2.5	MODIFICHE DEL TERRENO	25
CAPO III	DESTINAZIONI D'USO E SISTEMI DI PIANO	26
PdR 3.1	SISTEMI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO	26
PdR 3.1.1	Destinazioni d'uso del sistema della residenza	26
PdR 3.1.2	Destinazioni d'uso del sistema della produzione	27
PdR 3.1.3	Destinazioni d'uso del sistema dell'agricoltura con valenza ambientale	28
PdR 3.2	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	29
PdR 3.3	PARCHEGGI PRIVATI	29
PdR 3.3.1	Parcheggi privati (articolo 41 della Legge 1150/1942)	29
PdR 3.3.2	Dotazione integrativa di parcheggi privati	30
CAPO IV	GLI AMBITI TERRITORIALI	30
PdR 4.1	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELLA RESIDENZA	30
PdR 4.1.1	Destinazioni d'uso e Ambiti	30
PdR 4.1.2	Atterraggio del Volume iscritto nel Registro dei diritti edificatori	31
PdR 4.1.3	Disposizioni per i sottotetti	31
PdR 4.1.4	Ambito residenziale consolidato	31
PdR 4.1.5	Ambito di riqualificazione di via Ramera	32
PdR 4.1.6	Ambito residenziale rado di equilibrio ambientale	33
PdR 4.1.7	Ambiti AVD soggetti a progettazione unitaria a volumetria definita	33
PdR 4.1.8	Ambiti soggetti a Convenzione vigente	35
PdR 4.2	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELLA PRODUZIONE	35
PdR 4.2.1	Ambito produttivo e di riqualificazione ambientale di via Rigla	35
PdR 4.2.1.a	Obiettivi	35
PdR 4.2.1.b	Scarico delle acque reflue	35
PdR 4.2.1.c	Miglioramento della viabilità	35
PdR 4.2.1.d	Interventi edilizi	36
PdR 4.3	AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELL'AGRICOLTURA E CON VALENZA AMBIENTALE	36
PdR 4.3.1	Norme generali	36
PdR 4.3.2	Aree agricole di qualificazione ambientale	37
PdR 4.3.3	Aree agricole boschive	37
PdR 4.3.4	Norme sulla presenza e sulle distanze degli allevamenti da altre costruzioni	37

PdR 4.3.5	Interpretazione dei principali disposti del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005	38
PdR 4.3.6	Interventi sugli edifici esistenti	38
PdR 4.3.6.a	Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole	40
PdR 4.3.6.b	Edifici non legati all'attività agricola	40
PdR 4.3.6.c	Edifici ricettivi	41
PdR 4.3.6.d	Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico	42
PdR 4.3.6.e	Edifici parzialmente crollati o totalmente abbandonati	42
PdR 4.3.7	Nuova edificazione	43
PdR 4.3.7.a	Aventi titolo: residenza, accessori, attrezzature e infrastrutture produttive agricole	43
PdR 4.3.7.b	Attrezzature per la manutenzione del territorio	43
PdR 4.3.8	Ambiti di salvaguardia	44
CAPO V	ATTIVITÀ COMMERCIALI	45
PdR 5.1	AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI	45
PdR 5.2	VENDITA DI OGGETTI INGOMBRANTI	45
PdR 5.3	CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI E SETTORI MERCEOLOGICI	45
PdR 5.4	PREVISIONI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI	46
PdR 5.4.1	Esercizi di vicinato	46
PdR 5.4.2	Medie strutture di vendita	46
PdR 5.4.3	Grandi strutture di vendita	47
CAPO VI	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	47
PdR 6.1	INDIRIZZI GENERALI	47
PdR 6.2	PRESCRIZIONI	48
PdR 6.2.1	Aree senza particolari limitazioni	48
PdR 6.2.1.a	Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni	48
PdR 6.2.2	Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (sigla: "V")	48
PdR 6.2.2.a	Classe 4aV - Fattibilità con gravi limitazioni	48
PdR 6.2.2.b	Classe 4bV - Fattibilità con gravi limitazioni	48
PdR 6.2.2.c	Classe 4cV - Fattibilità con gravi limitazioni	49
PdR 6.2.2.d	Classe 3aV - Fattibilità con consistenti limitazioni	49
PdR 6.2.2.e	Classe 3bV - Fattibilità con consistenti limitazioni	50
PdR 6.2.2.f	Classe 3cV - Fattibilità con consistenti limitazioni	50
PdR 6.2.2.g	Classe 2a V – Fattibilità con modeste limitazioni	51
PdR 6.2.2.h	Classe 2b V – Fattibilità con modeste limitazioni	51
PdR 6.2.3	Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (sigla: "Idr")	51
PdR 6.2.3.a	Classe 3Idr – Fattibilità con consistenti limitazioni	51
PdR 6.2.4	Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (sigla: "G")	51
PdR 6.2.4.a	Classe 3aG – Fattibilità con consistenti limitazioni	51
PdR 6.2.4.b	Classe 3bG – Fattibilità con consistenti limitazioni	51
PdR 6.2.4.c	Classe 3cG – Fattibilità con consistenti limitazioni	52
PdR 6.2.5	Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (sigla: "I")	52
PdR 6.2.5.a	Classe 2I - Fattibilità con modeste limitazioni	52
PdR 6.2.5.b	Classe 3I - Fattibilità con consistenti limitazioni	52
PdR 6.3	PRESCRIZIONI DI CARATTERE SISMICO	53
PdR 6.3.1	Indirizzi generali	53

PdR 6.3.2	Prescrizioni	53
PdR 6.3.2.a	Ambiti soggetti ad amplificazioni morfologiche – Z3b	53
PdR 6.3.2.b	Ambiti soggetti ad amplificazioni litologiche – Z4a e Z4d	53
PdR 6.4	Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica	54
CAPO VII	SOSTENIBILITÀ E INCENTIVAZIONE	54
PdR 7.1	BONIFICA DELL'AMianto	54
CAPO VIII	NORME SPECIFICHE	55
PdR 8.1	STRADE E PERCORSI	55
PdR 8.1.1	Sedimi stradali privati	55
PdR 8.1.2	Disposizioni per i distributori di carburante	55
PdR 8.2	AREE DI PREGIO AMBIENTALE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	56
PdR 8.2.1	Parco regionale dei Colli di Bergamo	56
PdR 8.2.2	Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli	56
PdR 8.2.3	Rapporti con il PIF del Parco dei Colli di Bergamo	57
PdR 8.2.4	Aree di interesse archeologico	57
PdR 8.2.5	Fasce di tutela dei corsi d'acqua	57
PdR 8.2.6.	Beni paesaggistici (articolo 136 D.Lgs. n. 42/2004)	57
PdR 8.2.7	Beni paesaggistici (articolo 142 D.Lgs. n. 42/2004)	57
PdR 8.2.8	Arco Verde	58
PdR 8.2.9	Rispetti stradali e arretramenti	58
PdR 8.2.10	Fasce di rispetto indicative degli elettrodotti	58
PdR 8.2.11	Vincolo Idrogeologico	58
PdR 8.2.12	ZSC Canto Alto e Valle del Gioingo e Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza	58
CAPO IX	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	61
SEZIONE I	NORME GENERALI	61
PdR 9.1.1	AMBITO DI APPLICAZIONE	61
SEZIONE II	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI	62
PdR 9.2.1	PREMESSA	62
PdR 9.2.2	TIPOLOGIA 1 CONSERVATIVA	62
PdR 9.2.3	TIPOLOGIA 2 MANUTENTIVA	63
PdR 9.2.4	TIPOLOGIA 3 TRASFORMATIVA	64
PdR 9.2.5	TIPOLOGIA 4 RIQUALIFICATIVA	65
PdR 9.2.6	TIPOLOGIA X BONIFICA AMianto	65
PdR 9.2.7	RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMPLIAMENTO	66
PdR 9.2.8	AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	66
SEZIONE III	NORME MATERICHE E CROMATICHE	66
PdR 9.3.1	ASPETTI MATERICI E CROMATICI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO ESTERNO	66
PdR 9.3.2	ASPETTI CROMATICI DELLE SUPERFICI MURALI E ZOCCOLATURE	66
PdR 9.3.3	SUPERFICI O ELEMENTI IN PIETRA NATURALE, MATTONI A VISTA, LEGNO NATURALE	67
PdR 9.3.4	SERRAMENTI ESTERNI	67
PdR 9.3.5	SISTEMI OSCURANTI	68
PdR 9.3.6	MANTI DI COPERTURA E LATTONERIE	68
PdR 9.3.7	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	68

PdR 9.3.8	AGGETTI: GRONDE, BALCONI, TETTOIE	68
PdR 9.3.9	BALAUSTRE, BARRIERE, PARAPETTI, SERRANDE, GRIGLIE	69
PdR 9.3.10	EDIFICI ACCESSORI NEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA	69
PdR 9.3.11	RECINZIONI	69
PdR 9.3.12	AUTORIMESSE PERTINENZIALI	70
SEZIONE IV	NORME PER I MATERIALI LAPIDEI	 70
PdR 9.4.1	DESCRIZIONE LITOLOGICA DEI MATERIALI LAPIDEI DI USO STORICO	70
PdR 9.4.2	PRINCIPALI MATERIALI LAPIDEI AUTOCTONI	70
PdR 9.4.3	MATERIALI LAPIDEI ALLOCTONI PROVENIENTI DA CAVE DELLA BERGAMASCA	70
PdR 9.4.4	ALTRE PIETRE	70
PdR 9.4.5	IMPIEGO DEI MATERIALI LAPIDEI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	71
PdR 9.4.5.a	Interventi di restauro	71
PdR 9.4.5.a	Nuovi interventi edilizi	71
PdR 9.4.5.c	Pavimentazioni	71
SEZIONE V	NORME PER IL COLORE	 71
PdR 9.5.1	TAVOLOZZA CROMATICA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	71
PdR 9.5.1.a	Tavole di rilievo dei fronti di Ponteranica alta e Costa Garatti	72
CAPO X	NORME TRANSITORIE	72
PdR 10.1	SALVAGUARDIA DEL SOTTOBACINO IDROGRAFICO DEL TORRENTE MORLA	72
ALLEGATI		
Allegato 1	LOCALIZZAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO	 73
Allegato 2	SCHEMI ESEMPLIFICATIVI	 74
Allegato 3	SCHEDA DI RILEVAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA AGRICOLA	 75
Allegato 4	SCHEDA PROGETTI RIQUALIFICATIVI 'N' AFFERENTI ALLA TIPOLOGIA 4	 76
Allegato 5	TAVOLOZZA CROMATICA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	 77

CAPO I ASPETTI GENERALI

PdR 1.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, devono risultare conformi alle prescrizioni del PGT.

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni e alle disposizioni del Piano delle Regole idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PdR 1.2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'articolo 10 della L.R. 12/2005 ed è costituito dai seguenti elaborati.

A. Elaborati non prescrittivi unificati (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano):

- DRS.1 Relazione
 - Quadro conoscitivo e ricognitivo
 - Relazione Revisione PGT 2023

B. Elaborati non prescrittivi del Piano delle Regole

- | | | |
|--------|--|----------|
| ▪ R.1 | Tavola della disciplina del territorio | 1/10.000 |
| ▪ R.10 | Stato di attuazione del PGT | 1/5.000 |
| ▪ N.1 | Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche | 1/2.000 |

C. Elaborati prescrittivi unificati (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Documento di Piano):

- | | | |
|---------|---|---------------------|
| ▪ DRS.2 | Tavola delle reti ecologiche | 1/25.000 – 1/10.000 |
| ▪ DRS.3 | Tavola dei vincoli Nord | 1/5.000 |
| ▪ DRS.4 | Tavola dei vincoli Sud | 1/5.000 |
| ▪ DRS.5 | Carta della Sensibilità del Paesaggio | 1/5.000 |
| ▪ DRS.6 | Normativa e indicazioni strategiche | |
| | – Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi | |
| | – Normativa di Attuazione del Piano delle Regole | |
| | – Criteri Normativi del Documento di Piano e Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione | |

D. Elaborati prescrittivi del Piano delle Regole

- | | | |
|-------|---|---------|
| ▪ R.2 | Tavola della disciplina del territorio Nord | 1/5.000 |
| ▪ R.3 | Tavola della disciplina del territorio Sud | 1/5.000 |
| ▪ R.4 | Tavola della disciplina del territorio Zona IC nord | 1/2.000 |
| ▪ R.5 | Tavola della disciplina del territorio Zona IC sud | 1/2.000 |
| ▪ R.6 | Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione – Quadrante nord | 1/2.500 |
| ▪ R.7 | Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione – Quadrante sud | 1/2.500 |

- R.8.A Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione
 - Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole ed Edifici non legati all'attività agricola dal n. 01 al n. 70
- R.8.B Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione
 - Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole ed Edifici non legati all'attività agricola dal n. 71 al n. 129
 - Edifici ricettivi
 - Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico
- R.9.A Tavola del Consumo di suolo Nord 1/5.000
- R.9.B Tavola del Consumo di suolo Sud 1/5.000
- N.2 Nuclei di Antica Formazione – Tipologia d'intervento 1/2.000
- N.3.A Nuclei di Antica Formazione
 - Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 1 al 38 1/200
- N.3.B Nuclei di Antica Formazione
 - Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 41 al 68 1/200
- N.3.C Nuclei di Antica Formazione
 - Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 70 al 103 1/200
- N.3.D Nuclei di Antica Formazione
 - Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 104 al 151 1/200
- N.4.A Nuclei di Antica Formazione
 - Costa Garatti – Rilievo fronti edifici dal n. 3 all'11 1/200
- N.4.B Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti – Rilievo fronti edifici dal n. 12 al 24 1/200
- N.5.A Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 1 all'85
- N.5.B Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 86 al 172
- N.6 Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti – Schede edifici
- N.7 Nuclei di Antica Formazione – Castello della Moretta – Schede edifici
- N.8 Nuclei di Antica Formazione – Rosciano – Schede edifici
- N.9 Nuclei di Antica Formazione – Pasinetti – Schede edifici

PdR 1.3 RAPPORTO CON I PIANI DI SETTORE

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), al controllo dell'inquinamento di aria, acqua, rumore, traffico, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano con carattere prescrittivo il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

PdR 1.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesima efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, prevale la tavola con scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono le seconde. I contenuti delle presenti norme devono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

In caso di contrasto con il Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti normative, se non diversamente esplicitamente indicato dagli elaborati del PGT.

PdR 1.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Le azioni di piano devono confrontarsi con la Rete Ecologica Comunale: la tavola DRS.2 “Tavola delle reti ecologiche” che ne riporta gli elementi costitutivi è parte integrante delle strategie del Documento di Piano e delle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

I principali presidi ecologici della rete comunale ricadono all'interno delle zone B1, B2, B3 e C del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, dove le localizzazioni della REC sono indicative e devono essere rapportate alle previsioni di tutela, salvaguardia e potenziamento del Parco dei Colli di Bergamo. Le localizzazioni della REC entro il perimetro IC di iniziativa comunale orientata sono prescrittive.

Tutti gli interventi devono ottemperare ai contenuti dell'articolo DP 1.6 (Rete ecologica comunale) dei Criteri normativi del Documento di Piano.

CAPO II ATTUAZIONE DEL PIANO

PdR 2.1 PARAMETRI EDIFICATORI E DISTANZE

Per la progettazione e la realizzazione degli interventi ammessi dal PGT si utilizzano le Definizioni Tecniche Uniche stabilite dalla Delibera della Giunta Regionale XI/695-2018 e le relative prescrizioni in materia del Regolamento Edilizio.

Resta in ogni caso stabilito che gli incrementi alla SL ammessa dal successivo articolo PdR 4.1.2 (atterraggio del Volume iscritto nel Registro dei diritti edificatori) e la SL esclusa dal calcolo della SL dall'articolo PdS 4.1.6 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi (Servizi di Edilizia Residenziale pubblica) non possono, complessivamente, superare la percentuale del 20% della SL ammessa dalla specifica normativa d'Ambito.

Al fine della determinazione del diritto edificatorio stabilito dal PGT per i singoli ambiti, non si tiene conto delle operazioni (frazionamenti, trasferimenti, di proprietà, ecc.) avvenuti dopo la data del 28 giugno 2010.

Su tutto il territorio, al fine della necessaria salvaguardia del paesaggio, le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra, a qualsiasi piano dell'edificio siano collocate, non possono in ogni caso eccedere la dimensione stabilita dall'articolo 41-sexies della L. 1150/1942.

Per quanto attiene le distanze si applicano le misure e i limiti stabiliti nel seguito e nell'Allegato 2 “Schemi esemplificativi”.

Distanza dai confini (m)

È la distanza minima, misurata a raggio, che deve intercorrere fra la facciata degli edifici e il confine di proprietà, che non può essere inferiore né a m 5 né alla metà dell'altezza del fronte.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti entrambi edificabili qualora i proprietari stipulino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche è ammessa, senza convenzione, la costruzione in aderenza sul lotto confinante, fatto salvo i diritti di terzi.

Sono escluse dal calcolo le strutture a sbalzo delle gronde, delle pensiline e dei balconi purché non sporgano più di m 1,50 dalle facciate a cui sono ancorati e purché:

- siano prive di qualsiasi collegamento a terra (pilastri, colonne, setti, ecc.), con eccezione dei soli tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche;
- non siano collegate verticalmente ad altri elementi sporgenti dall'edificio posti a quote differenti, se non per chiare ed esplicite ragioni di composizione dell'architettura e con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Gli aggetti di dimensione superiore sono da considerare nella loro totalità.

Le scale esterne che si staccano dal suolo, siano esse chiuse, semi-chiuse o aperte, sono da considerare ai fini del calcolo delle distanze in base all'ingombro planimetrico determinato dal bordo esterno della struttura edilizia (sia essa costituita da muratura, c.a., acciaio, legno, ecc.).

Gli edifici accessori e gli edifici per volumi tecnici non computati nella SL con altezza del fronte inferiore a m 3,00 devono rispettare esclusivamente le norme del Codice Civile. Nel caso di lotti contigui non complanari, l'altezza del fronte del manufatto realizzato a confine, deve essere verificata rispetto alla quota del terreno più basso.

Si veda l'Allegato 2 "Schemi esemplificativi".

Distanza tra edifici (m)

È la distanza misurata in modo lineare (non a raggio) che intercorre fra due edifici.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto, con il minimo di 10 metri; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata con luci e vedute apribili di qualsiasi dimensione così come disciplinate dal Codice Civile.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso sia stato espressamente fissato da Piano Attuativo, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso siano ammesse da norme vigenti (di livello Regionale e Statale).

Nei Nuclei di Antica Formazione, per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica esistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti legittimamente realizzati.

Esclusivamente per attività produttive rumorose, in presenza di valutazione di impatto acustico e/o di prescrizione di Ente competente, è ammessa la realizzazione di recinzioni esclusivamente finalizzate alla protezione dal rumore di edifici residenziali limitrofi e previa dichiarazione d'impegno alla rimozione nel caso di cessazione dell'attività.

Ds Distanza dalle strade (m)

Per distanza dalle strade si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada, indipendentemente dall'altezza del fronte delle costruzioni.

Si definisce confine della strada il limite della sede stradale (anche privata o privata di uso pubblico) costituita dalle corsie di transito, con i marciapiedi e/o banchine a margine, comprese le aree di urbanizzazione stradale di proprietà o di uso pubblico e le aree per le previsioni di allargamento disciplinate dagli strumenti urbanistici vigenti.

In mancanza di tali elementi, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, se esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea, o dai muri e/o recinzioni di delimitazione della proprietà privata, legittimamente realizzati.

Le distanze da osservare tra edificio e prospiciente confine stradale sono le seguenti:

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

Qualora il PGT disponga previsioni di formazione di nuove strade e/o allargamento della sede stradale esistente, la distanza dalle strade si intende rispettata a partire dal nuovo allineamento di previsione.

Sono escluse dal calcolo le strutture a sbalzo delle gronde, delle pensiline e dei balconi purché non sporgano più di m 1,50 dalle facciate a cui sono ancorati e purché:

- siano prive di qualsiasi collegamento a terra (pilastri, colonne, setti, ecc.), con eccezione dei soli tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche;
- non siano collegate verticalmente ad altri elementi sporgenti dall'edificio posti a quote differenti, se non per chiare ed esplicite ragioni di composizione dell'architettura con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Gli aggetti di dimensione superiore a m 1,50 sono da considerare nella loro totalità.

Le scale esterne che si staccano dal suolo, siano esse chiuse, semi-chiuse o aperte – sono da considerare

ai fini del calcolo delle distanze in base all'ingombro planimetrico determinato dal bordo esterno della struttura edilizia (sia essa costituita da muratura, c.a., acciaio, legno, ecc.).

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, con atto di Consiglio e nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici per motivi di ordine urbanistico, architettonico, ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei fronti che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Si vedano l'Allegato 2 "Schemi esemplificativi".

PdR 2.2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, ad eccezione delle tipologie d'intervento per i Nuclei di antica formazione, che sono stabilite dal Capo IX della presente Normativa di Attuazione.

PdR 2.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano con intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato (o Titoli sostitutivi) o con Piano Attuativo.

La Convenzione del Piano Attuativo e del Permesso di Costruire convenzionato deve quantomeno prevedere:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'intervento; le opere dovranno essere collaudate prima della segnalazione certificata di agibilità;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi e/o necessarie all'intervento o la loro monetizzazione, quando ammessa;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabilite dall'articolo 44 della LR 12/05.

PdR 2.4 EDIFICABILITÀ E OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatto salvo il caso in cui sia prevista la realizzazione diretta delle opere di competenza a cura e spese del Richiedente.

PdR 2.5 MODIFICHE DEL TERRENO

I disposti del presente articolo trovano applicazione nella parte di territorio comunale inclusa nel perimetro IC di iniziativa comunale orientata, come definito dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo, e nei Nuclei di Antica Formazione. Per gli interventi ricadenti all'esterno di tali contesti valgono le disposizioni del Parco dei Colli di Bergamo.

In tutti gli interventi che comportano opere di scavo, sterro, riporto e più in generale modifica delle quote esistenti del terreno, il progetto deve tendere il più possibile a mantenere la morfologia esistente (si veda l'Allegato 2 "Schemi esemplificativi").

In tutti i progetti in cui siano previsti movimenti di terra è necessario depositare unitamente alla richiesta del titolo abilitativo:

- planimetria e sezioni dello stato di fatto dell'intera area di proprietà, con indicate quote altimetriche e curve di livello rilevate con strumento topografico, e vincoli eventualmente presenti nel lotto;
- planimetria di rilievo delle essenze arboree e arbustive presenti, con indicazione dell'esatta posizione, dell'altezza (anche stimata) e della specie (nome scientifico);
- planimetrie e sezioni di progetto e di comparazione: gli elaborati dovranno evidenziare chiaramente le modifiche apportate al terreno dal progetto, riportando le quote altimetriche e le curve di livello.

La Commissione per il Paesaggio, nella valutazione dei progetti, terrà in considerazione:

- coerenza delle modifiche al terreno con la morfologia esistente e il contesto;
- adeguatezza della quota altimetrica d'imposta del piano terreno dell'edificio al fine del contenimento delle opere di sterro e riporto;
- ricorso a tecniche e materiali propri dell'ingegneria naturalistica per la realizzazione delle eventuali opere di contenimento e per la modellazione del terreno;
- adeguatezza delle misure di mitigazione ambientale previste per contenere l'impatto delle opere di contenimento e/o delle modifiche altimetriche del terreno.

Per interventi di sola movimentazione del terreno nelle aree libere da edificazione si deve fare riferimento anche a quanto riportato nel del Regolamento Edilizio.

CAPO III DESTINAZIONI D'USO E SISTEMI DI PIANO

PdR 3.1 SISTEMI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema della residenza
- Sistema della produzione
- Sistema dell'agricoltura con valenza ambientale
- Sistema dei servizi, oggetto della disciplina del Piano dei Servizi

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nella presente Normativa.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nella presente Normativa, si procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

PdR 3.1.1 Destinazioni d'uso del sistema della residenza

- a) Destinazione d'uso principale
 - Residenza e relative pertinenze funzionali quali autorimesse private, servizi comuni per le abitazioni, locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.
- b) Destinazioni d'uso complementari, fatte salve eventuali diverse prescrizioni della presente Normativa per gli ambiti territoriali di cui al presente Piano delle Regole
 - Servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico, come regolati nel Piano dei Servizi;
 - associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;

- attività di somministrazione e ristorazione, teatri, cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
 - esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
 - medie superfici commerciali, solo se già autorizzate alla data del 28 giugno 2010;
 - attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
 - autorimesse pubbliche e private;
 - residenza temporanea, abitazioni collettive, alberghi, pensioni e affittacamere;
 - uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
 - centri di formazione e scuole private;
 - attività private per il tempo libero e lo sport indoor;
 - artigianato di servizio e di produzione non connesso al commercio, non nocivo e non molesto; tali aziende non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve le superfici esistenti alla data del 28 giugno 2010;
 - attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta, ecc.).
- c) Destinazioni d'uso non ammesse
- Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo e che non sono comunque ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle principali e complementari, le destinazioni d'uso non ammesse sono:
- attività industriali e artigianali;
 - esercizi commerciali con medie e grandi superfici di vendita, fatte salve le autorizzazioni esistenti;
 - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
 - attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
 - attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
 - depositi di materiali a cielo aperto, esclusi i depositi all'aperto di materiali non pericolosi connessi all'esercizio di attività autorizzate prima dell'entrata in vigore del PGT, nel rispetto dei parametri di zonizzazione acustica per gli ambiti residenziali anche con l'eventuale realizzazione di pere di mitigazione acustica;
 - impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
 - discoteche, sale da gioco, sale scommesse, sale slot e similari.

PdR 3.1.2 Destinazioni d'uso del sistema della produzione

- a) Destinazione d'uso principale
- Produzione di beni e servizi, con esclusione delle industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e ex DM 59/1994 e delle industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex D.lgs. 334/99 LR 19/01.
- b) Destinazioni d'uso complementari
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
 - attività industrializzate adibite a trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - attività terziarie, direzionali, di ricerca;
 - attività di servizio all'impresa;
 - impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
 - impianti tecnologici;
 - medie superfici commerciali ove e nei limiti ammessi dalle norme commerciali di cui al successivo capo V;
 - attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita;
 - artigianato di servizio e magazzini connessi, attività paracommerciali;
 - attività di esposizione e di vendita di merci direttamente afferenti all'attività produttiva principale (spacci, outlet, ecc.), fino al 15% della SL totale con un massimo di 200 mq. Per la SL destinata a vendita dovrà essere reperita la dotazione a parcheggio per le destinazioni commerciali prevista

dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

- residenza esclusivamente connessa all'attività produttiva e nel limite massimo di una unità abitativa di massimo 150 mq di SL per l'alloggio del titolare dell'Azienda o del custode, realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di vincolo pertinenziale che preveda espressamente la nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza.

c) Destinazione d'uso non ammesse

Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo e che non sono comunque ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle principali e complementari, le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività a rischio incidente rilevante;
- residenza diversa da quella specificatamente ammesse;
- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- autorimesse pubbliche e private;
- uffici pubblici, privati e studi professionali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta, ecc.).

PdR 3.1.3 Destinazioni d'uso del sistema dell'agricoltura con valenza ambientale

Fatte salve diverse prescrizioni indicate dal successivo articolo PdR 4.3, si riportano a seguire le destinazioni d'uso principali, complementari e non ammesse del sistema dell'agricoltura con valenza ambientale.

a) Destinazione d'uso principale

- Agricola di tutela ambientale-paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e ortoflorovivaistica, silvicoltura, piccoli allevamenti e relative attrezzature;
- attività di agriturismo e turismo equestre, ippoterapia nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

b) Destinazioni d'uso complementari

- Esercizi pubblici destinati al turismo, all'erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria nei casi e modi previsti dal successivo articolo PdR 4.3;
- attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite al commercio;
- vendita dei prodotti della attività florovivaistica fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato; ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 500; al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita;
- destinazioni ammesse dal Piano di Settore agricolo del Parco dei Colli di Bergamo.

c) Destinazione d'uso non ammesse

Premesso che l'elenco che segue non è esaustivo e che non sono comunque ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle principali e complementari, le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- residenza e relative pertinenze funzionali, salvo quanto specificato al successivo articolo PdR 4.3.6.b in riferimento agli edifici esistenti;
- attività produttive diverse da quelle agricole.

PdR 3.2 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica di destinazione, con o senza opere edilizie, che comporti variazione del fabbisogno delle dotazioni urbanistiche stabilite dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

Le destinazioni d'uso dello stato di fatto e dell'ipotesi progettuale devono essere indicate negli elaborati allegati alle comunicazioni di modifica di destinazione d'uso e alle richieste di atti autorizzativi.

La destinazione d'uso legittimamente riconosciuta ad un edificio è quella risultante dal più recente titolo edilizio abilitativo e relativa agibilità.

I cambi di destinazione d'uso sono regolamentati anche dagli artt. 51 e segg. della L.R. 12/2005 i cui disposti sono obbligatoriamente da rispettare.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

PdR 3.3 PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati per autovetture devono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di manovra di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

Nella realizzazione degli spazi relativi ai parcheggi devono essere messe a dimora essenze arboree in quantità adeguata (almeno 1 ogni 4 posti auto con altezza minima di m 3,00); in caso di provata impossibilità l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio.

La realizzazione di autorimesse fuori terra deve essere adeguata al contesto ambientale e organicamente integrata nell'architettura dell'edificio nuovo od esistente.

La realizzazione di autorimesse fuori terra nelle aree già edificate è subordinata alla demolizione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente.

Il posto auto deve avere dimensione minima di 15 mq al netto degli spazi di manovra.

È fatto obbligo di provvedere all'accatastamento delle aree destinate a parcheggio privato conseguenti all'applicazione del presente articolo. L'attestazione di avvenuto accatastamento dovrà essere allegata alla comunicazione di fine lavori per quanto previsto dai successivi articoli PdR 3.3.1 e 3.3.2.

PdR 3.3.1 Parcheggi privati (articolo 41 della Legge 1150/1942)

Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione di edifici devono garantire, ai sensi dell'articolo 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di costruzione e comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti devono garantire, ai sensi dell'articolo 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportassero un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, qualora non fosse già garantita la disponibilità di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti per ogni nuovo alloggio.

In base all'articolo 9 della L.122/1989, qualora sia dimostrato che il reperimento degli spazi di parcheggio impedisca il rispetto di altri parametri del Piano (IC e IPF), i parametri possono essere derogati.

PdR 3.3.2 Dotazione integrativa di parcheggi privati

Per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento e per gli interventi che prevedono l'aumento del numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale, in aggiunta alla dotazione di spazi a parcheggio privato di cui al precedente articolo 3.3.1, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati:

DESTINAZIONE	QUANTITÀ DI POSTI AUTO
Residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto)
Terziario direzionale	1 posto auto / 100 mq di SL
Commerciale	1 posto auto / 50 mq di SL
Artigianato di servizio	1 posto auto / 200 mq di SL
Produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di SL (escluse aree di magazzino)
Alberghi e simili, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 25 mq di SL
Discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 mq di SL
Servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 mq di SL

In base all'articolo 9 della L.122/1989, qualora sia dimostrato che il reperimento degli spazi di parcheggio impedisca il rispetto di altri parametri del Piano (IC, IPF), i parametri possono essere derogati.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Quando venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare la dotazione integrativa di parcheggi privati (o quando la loro realizzazione venga reputata non necessaria dall'Amministrazione comunale) e per gli esercizi di vicinato, può essere autorizzata o disposta la monetizzazione parziale o totale della dotazione, per un valore pari al costo di analoga acquisizione di aree a standard, mediante valutazione da definire con deliberazione della Giunta Comunale.

CAPO IV GLI AMBITI TERRITORIALI

PdR 4.1 AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELLA RESIDENZA

PdR 4.1.1 Destinazioni d'uso e Ambiti

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono definite dal precedente articolo 3.1.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza nei seguenti ambiti:

- Ambito residenziale consolidato;
- Ambito di riqualificazione di Via Ramera;
- Ambito residenziale rado di equilibrio ambientale;
- Ambiti AVD soggetti a progettazione unitaria a volumetria definita;
- Ambiti soggetti a Convenzione vigente;
- Nuclei di antica formazione, disciplinati anche dal successivo Capo IX.

Gli edifici esistenti alla data del 28 giugno 2010 e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione assentita, anche se difforme da quanto previsto dalla presente Normativa. Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

PdR 4.1.2 Atterraggio del Volume iscritto nel Registro dei diritti edificatori

Il Volume iscritto nel Registro dei diritti edificatori è utilizzabile nei diversi ambiti residenziali, anche in deroga ai parametri IC e IPF stabiliti per l'Ambito di 'atterraggio', come sotto specificato.

- Ambito Residenziale consolidato:
in incremento della SL ammessa dal successivo articolo PdR 4.1.4, fino ad un massimo del 15%.
- Ambito di riqualificazione di via Ramera:
in incremento della SL ammessa dal successivo articolo PdR 4.1.5, fino ad un massimo del 10%.
- Ambito Residenziale rado di equilibrio ambientale:
 - al solo fine di realizzare un ampliamento complessivo di non oltre 30 mq di SL quando, in applicazione del calcolo del successivo articolo PdR 4.1.6, non sia possibile realizzare l'ampliamento o sia possibile realizzare un ampliamento di dimensione inferiore a 30 mq di SL;
 - in incremento, fino a un massimo del 20%, della SL ammessa in ampliamento dal successivo articolo PdR 4.1.6.
- Aree AVD soggette a progettazione unitaria a volumetria definita:
in incremento della SL ammessa dal successivo articolo PdR 4.1.7, fino ad un massimo del 10%.
- Negli Ambiti Residenziale consolidato, di riqualificazione di via Ramera e Residenziale rado di equilibrio ambientale, per il ripristino di volumetrie regolarmente autorizzate, demolite con atto amministrativo di Giunta Comunale che abbia validato l'oggettiva consistenza.

Gli incrementi volumetrici descritti devono rispettare il limite complessivo stabilito dal precedente articolo PdR 2.1.

PdR 4.1.3 Disposizioni per i sottotetti

La disciplina prevista dal Capo I del Titolo IV della LR 12/05 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è applicabile in tutti gli Ambiti del Sistema della Residenza, ad esclusione degli Ambiti soggetti a Convenzione vigente e dei Nuclei di Antica Formazione, nei quali è applicabile nei limiti previsti dal successivo articolo PdR 9.2.7.

Nell'Ambito residenziale consolidato e nell'Ambito di riqualificazione di via Ramera è inoltre ammessa la modifica della posizione di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, anche per gli edifici che hanno già raggiunto o superato la media delle altezze del fronte stabilita dall'ambito di appartenenza, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6 della L.R. 12/2005, purché l'altezza utile non sia superiore a metri 1,50.

La realizzazione di nuove unità immobiliari è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 10 mq ogni 100 mc della volumetria resa abitabile con un minimo di 15 mq per ciascuna nuova unità immobiliare, come previsto dall'articolo 64, comma 3 della L.R. 12/2005.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo di analoga acquisizione di aree a standard mediante valutazione da definire con deliberazione della Giunta Comunale.

PdR 4.1.4 Ambito residenziale consolidato

Nell'ambito Residenziale consolidato, individuato dalle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole, sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri e delle distanze stabilite al precedente articolo PdR 2.1:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,35 mq/mq
	Media delle Altezze del fronte	9,00 m

IPF	Indice di permeabilità fondiaria	50%
IC	Indice di copertura	30%

In caso di ST superiore a 2.000 mq è necessaria l'approvazione di specifico Piano Attuativo convenzionato soggetto alla cessione delle aree per servizi previste dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

Tutti gli interventi devono prevedere il mantenimento e/o la realizzazione di eventuali giardini ed elementi naturali di interesse paesaggistico presenti nel lotto; le soluzioni di progetto devono essere valutate, congiuntamente agli interventi edilizi proposti, nell'iter per il rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per gli edifici contrassegnati con la sigla "PR" e classificati dalle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole come "Edificio produttivo nel Sistema della Residenza", in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono ammessi esclusivamente per le destinazioni d'uso previste dal precedente articolo PdR 3.1.1, nel rispetto dei parametri sopra definiti e subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato, che individui le dotazioni previste dal Piano dei Servizi, e subordinatamente alla verifica della eventuale contaminazione e all'esecuzione della bonifica.

PdR 4.1.5 Ambito di riqualificazione di via Ramera

Nell'ambito di riqualificazione di via Ramera, individuato dalle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), f) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri e delle distanze stabilite al precedente articolo PdR 2.1:

IF	Indice edificabilità fondiaria	0,35 mq/mq
	Media delle Altezze del fronte	10,50 m
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	50%
IC	Indice di copertura	30%

Gli indici IPF e IC si applicano su lotto originario comprensivo delle fasce di rispetto fluviale e stradale.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono dimostrare il miglioramento delle condizioni ambientale, urbanistica e architettonica e adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono sempre prevedere la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti e delle recinzioni.

Al fine di promuovere la riqualificazione del contesto e la sostituzione del tessuto con edifici adeguati dal punto di vista energetico ed ambientale il Piano stabilisce i seguenti incentivi:

- agli interventi che prevedono l'insediamento di esercizi di vicinato viene riconosciuta la riduzione degli oneri di urbanizzazione del 50% applicata sulla parte di oneri riferita alla destinazione commerciale;
- agli interventi disciplinati da Piano di Recupero che prevedano la sostituzione di più di un edificio si applicano le riduzioni stabilite dalla Legge per la ristrutturazione edilizia ed un'ulteriore riduzione del 40%; viene inoltre esclusa la cessione e la monetizzazione dei servizi previsti dal Piano dei Servizi.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo minore. Le recinzioni del lotto, se previste, dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali; la porzione risultante esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere sistemata a verde.

Gli interventi che prevedono incremento di superficie coperta (SCOP) devono salvaguardare l'eventuale patrimonio arboreo di pregio esistente e definire le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale che dovranno essere valutate dal punto di vista paesaggistico contestualmente alle opere edilizie proposte.

Per l'edificio contrassegnato con la sigla "PR" e classificato dalle tavole del Piano delle Regole come

“Edificio produttivo nel Sistema della Residenza”, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono ammessi esclusivamente per le destinazioni d'uso previste dal precedente articolo PdR 3.1.1, nel rispetto dei parametri sopra definiti e subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato che individui le dotazioni previste dal Piano dei Servizi e subordinatamente alla verifica della eventuale contaminazione e all'esecuzione della bonifica.

PdR 4.1.6 Ambito residenziale rado di equilibrio ambientale

Le Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che presentano una importante dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale e nelle quali sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

Per gli edifici mono e bi-familiari esistenti alla data del 15 marzo 2019 sono inoltre ammessi, una tantum, gli interventi di ampliamento e di sopralzo con un incremento di SL così determinato:

SL in ampliamento = $SF \times SF \times 0,02 / SL \text{ esistente}$
con il limite massimo di 100 mq di SL e nel rispetto dei seguenti parametri e delle distanze stabilite al precedente articolo PdR 2.1:

IPF	Indice di permeabilità fondiaria	50%
IC	Indice di copertura	30%
Media delle Altezze del fronte		- 6,50 m per gli interventi di sopralzo - pari a quella dell'edificio esistente per gli interventi di ampliamento
Altezza utile massima dei locali		300 cm

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento devono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc.), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

Le Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole perimetrano e individuano con * (asterisco) i lotti oggetto di Permesso di Costruire convenzionato che concorrono alla valorizzazione dell'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale, per i quali si applicano le prescrizioni della relativa convenzione o del relativo permesso di costruire. A convenzione scaduta sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo e sono escluse le possibilità di ampliamento di cui al comma precedente. Per gli ambiti per i quali la Convenzione abbia previsto la realizzazione parziale delle volumetrie ammesse dal PGT previgente è sempre possibile la stipula di nuova Convenzione o di atto integrativo, al fine di esaurire i diritti edificatori ammessi del PGT previgente.

PdR 4.1.7 Ambiti AVD soggetti a progettazione unitaria a volumetria definita

Le Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole individuano le aree soggette a progettazione unitaria a volumetria definita nelle quali gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'intero perimetro dell'ambito. La Convenzione, fatte salve migliori o diverse precisazioni per il singolo ambito, deve quantomeno stabilire:

- le aree per servizi definite dal Piano dei Servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste;
- le eventuali aree da cedere;
- la previsione di sviluppo planivolumetrico.

La tabella seguente stabilisce il volume massimo edificabile (Volumetria definita) per ogni singolo AVD. Il volume indicato in tabella è il volume urbanistico (VU) calcolato come previsto dal precedente articolo PdR 2.1, al netto del volume già esistente alla data del 28 giugno 2010.

AVD	Superficie territoriale	Volumetria definita	Prescrizioni specifiche
A	3.992 mq	1.300 mc	È possibile sommare alla volumetria predefinita i volumi esistenti annessi (per un totale di 180 mc) regolarmente concessi.
B	2.674 mq	1.460 mc	Ai fini di un riordino complessivo del lotto il volume condonato esistente, pari a 460 mc, dovrà essere demolito prima di dar corso alla nuova realizzazione.
F	1.024 mq	300 mc	
G	1.176 mq	300 mc	
P	1.002 mq	1.000 mc	
Q	657 mq	800 mc	
S	1.585 mq	1.000 mc	Il volume sarà da realizzare esclusivamente nella zona pianeggiante dell'area di proprietà, con eliminazione dei fabbricati accessori esistenti (baracche). L'edificazione pertanto non potrà in alcun modo interessare la scarpata morfologica esistente e dovrà essere collocata in aderenza all'edificato esistente, o il più possibile in vicinanza ad esso.
T	2.452 mq	1.000 mc	Dovranno essere opportunamente valutati gli accessi carraida dalla via pubblica.
U	1.328 mq	1.200 mc	
1	1.426 mq	1.140 mc	
2A	2.017 mq	1.800 mc	
2B	543 mq	430 mc	
3	546 mq	435 mc	
4	561 mq	445 mc	
5	970 mq	775 mc	
6	1.465 mq	600 mc	
7	639 mq	510 mc	
8	440 mq	350 mc	
10	3.204 mq	1.562 mc	La volumetria di 1.562 mc è da intendersi aggiuntiva a quella già autorizzata con SCIA 2470/2018-1
11	1.526 mq	1.220 mc	
12	738 mq	400 mc	La volumetria di 400 mc è da intendersi aggiuntiva a quella già esistente – H max.9,00
14	2.470 mq	1.976 mc	
15	846 mq	675 mc	
16	2.158 mq	1.725 mc	
17	3.030 mq	300 mc	La volumetria di 300 mc è da intendersi aggiuntiva a quella già esistente
18	1.547 mq	675 mc	La volumetria di 675 mc è da intendersi aggiuntiva a quella già esistente e dovrà avvenire a non meno di 10 metri di distanza dalla Stazione ecologica
21	1.023 mq	2.200 mc	L'intervento è subordinato, in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi, alla cessione dell'area di circa 800 mq necessaria alla realizzazione di un percorso ciclopedonale da connettere all'esistente percorso di via 1° maggio, che deve essere esterno alla fascia di rispetto del reticolo idrico minore. Al fine di garantire l'accesso al lotto, all'interno dell'area a nord classificata come "Aree di salvaguardia ambientale", potrà essere realizzato un percorso carraio sterrato in materiale compatibile con il contesto della piana del Petos, della larghezza massima di 420cm.
22	3.750 mq	3.460 mc	La volumetria di 3.460 mc è da intendersi comprensiva di quella già autorizzata con il Permesso di Costruire 4711/2017.
23	1.460 mq	1.100 mc	

Gli interventi devono rispettare le distanze stabilite al precedente articolo PdR 2.1 e, salvo diverse specifiche prescrizioni, devono rispettare i seguenti parametri:

IC	30%
IPF	50%
Media delle Altezze del fronte	6,50 m.

PdR 4.1.8 Ambiti soggetti a Convenzione vigente

Le Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole individuano gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e/o a Convenzione vigente, nei quali valgono le disposizioni dei relativi Piani e Convenzioni vigenti. Le tavole individuano, in modo puramente indicativo, anche le aree di concentrazione fondiaria, le aree di salvaguardia ambientale e le aree per servizi previste dalla relativa Convenzione.

A convenzione scaduta sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e gli interventi di Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

Per gli ambiti per i quali la Convenzione abbia previsto la realizzazione parziale delle volumetrie ammesse dal PGT previgente è sempre possibile la stipula di nuova Convenzione o di atto integrativo, al fine di esaurire i diritti edificatori ammessi del PGT previgente.

PdR 4.2 AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELLA PRODUZIONE

PdR 4.2.1 Ambito produttivo e di riqualificazione ambientale di via Rigla

PdR 4.2.1.a Obiettivi

L'Ambito produttivo e di riqualificazione ambientale di via Rigla individuato nelle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole è assoggettato a regole determinate dalle necessità di riqualificazione delle criticità ambientali rilevate e analizzate nella Valutazione Ambientale Strategica della Variante 1 al PGT.

Di seguito le priorità a cui dovranno tendere tutti gli interventi su edifici e aree libere esistenti:

- migliorare l'assetto stradale di via Rigla e delle relative diramazioni;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- mantenere le attività produttive;
- riqualificare l'attuale contesto urbano, con particolare riferimento agli aspetti della bonifica dell'amianto, della regolamentazione dello scarico delle acque reflue, del contenimento del consumo energetico, della commistione funzionale fra attività produttive e residenza.

In caso di intervento edilizio l'Amministrazione e le Commissioni Comunali potranno indicare suggerimenti e prescrizioni finalizzati alle priorità sopra elencate, al fine di favorire l'auspicato miglioramento ambientale del comparto.

PdR 4.2.1.b Scarico delle acque reflue

L'Ambito è interessato da un sistema promiscuo di scarichi idrici non collegati alla rete fognaria comunale. Ogni intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria è subordinato alla verifica del sistema di smaltimento delle acque reflue, bianche e nere e al rispetto delle prescrizioni imposte dall'Ente gestore delle reti.

PdR 4.2.1.c Miglioramento della viabilità

L'Ambito è servito da viabilità con sezione stradale limitata, mancanza di marciapiedi e raggi delle curve di dimensione inappropriata al traffico dei mezzi commerciali.

Pertanto, i titoli abilitativi degli interventi edilizi riguardanti lotti prospicienti le strade esistenti, nei quali sia prevista una revisione parziale o totale dell'assetto esistente (in riferimento agli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo), potranno essere subordinati alla modifica dell'assetto stradale.

PdR 4.2.1.d Interventi edilizi

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, che dimostri le dotazioni di servizi prevista dall'articolo 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi e le eventuali opere da realizzare in ragione degli obiettivi di riqualificazione ambientale delineati ai commi precedenti, il rispetto delle distanze stabilite dal precedente articolo PdR 2.1 e dei seguenti parametri:

IF	0,80 mq/mq inclusa la quota di residenza connessa
IC	60%
IPF	maggiore o uguale al 15%
Media delle altezze del fronte	m 10 salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione da concedere sulla base di comprovate motivazioni e previa autorizzazione paesaggistica

Nel caso di interventi in lotti contigui ad aree residenziali, o facenti parte del sistema ambientale-agricolo, o soggette al vincolo dei reticoli idrici principale e/o minore la Convenzione deve prevedere:

- realizzazione di un'adeguata fascia filtro piantumata ad alta densità con alberi e arbusti sempreverdi; indicazioni o prescrizioni specifiche in merito alle essenze e all'impianto saranno fornite dalla Commissione per il Paesaggio;
- soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di sistemazione degli spazi esterni, tali da garantire un corretto inserimento nel contesto;
- conservazione della vegetazione ripariale lungo i corsi dei torrenti Quisa e Porcarizza, eventualmente integrata con associazioni vegetali ecologicamente coerenti al contesto, anche sulla base del parere espresso dalla Provincia di Bergamo in sede di Valutazione d'Incidenza della Variante 1 al PGT; indicazioni e prescrizioni specifiche saranno fornite dalla Commissione per il Paesaggio;
- confronto e allineamento con le indicazioni della Rete Ecologica Comunale che individua nel settore di via Rigla un ambito di riqualificazione complessivo, un corridoio di connessione con le aree verdi di Sorisole e un ambito di supporto lungo i due torrenti citati.

PdR 4.3 AMBITI TERRITORIALI NEL SISTEMA DELL'AGRICOLTURA E CON VALENZA AMBIENTALE

PdR 4.3.1 Norme generali

Gli Ambiti Territoriali nel sistema dell'agricoltura e con valenza ambientale individuati dalle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole, sia ricadenti all'interno delle zone B1, B2, B3 e C del PTC del Parco dei Colli, sia ricadenti nel perimetro IC di iniziativa comunale orientata, sono sottoposti alle previsioni di tutela, salvaguardia e potenziamento previste dal Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 e dalla normativa del PTC Parco dei Colli di Bergamo.

Nelle zone B1, B2, B3 e C1 del PTC del Parco dei Colli, in caso di contrasto tra la presente Normativa e quella del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono le norme del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

Tutti gli interventi modificativi dell'aspetto esteriore dei luoghi devono ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o del DPR 31/2017 ove applicabile.

Le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle tipologie architettoniche tradizionali e, solo in via secondaria e quando dimostrata l'indisponibilità di edifici esistenti, attraverso interventi di nuova costruzione.

Per quanto concerne le strade e le piste a prevalente carattere agro-silvo-pastorale vale la classificazione

d'uso prevista dalla D.g.r. n.14016/2003 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 - 3° supplemento straordinario del 29 agosto 2003). Il Comune regola il transito dei mezzi a motore sulle strade agro-silvo-pastorali di interesse sovra-aziendale e può richiedere un atto di asservimento all'uso pubblico ciclo-pedonale dei percorsi poderali e interpoderali di interesse turistico-ricreativo.

PdR 4.3.2 Aree agricole di qualificazione ambientale

Le Aree agricole di qualificazione ambientale sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività compatibili così come definite dal precedente articolo PdR 3.1.3. Gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della Parte II della L.R 12/2005.

PdR 4.3.3 Aree agricole boschive

Tali aree sono individuate nelle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole in relazione al PIF del Parco dei Colli di Bergamo e rappresentano ecosistemi che hanno funzione di equilibrio ecologico. Per la definizione di 'bosco' e/o area boschiva si rimanda alla L.R. 31/2008.

Per la particolare rilevanza ambientale delle aree boschive vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e dell'assetto ecologico esistente. Gli interventi ammessi devono rispondere al principio della valorizzazione delle aree boschive esistenti e attenersi ai disposti del citato PIF, le cui norme sono da considerare parte integrante della presente Normativa, come indicato dal successivo articolo PdR 8.2.3.

L'apertura di tracciati con esclusiva finalità agro-silvo-pastorale è subordinata alla preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Parco dei Colli di Bergamo.

Non sono ammesse recinzioni in muratura o cls, neanche per la formazione di un basamento; le eventuali recinzioni non possono avere carattere permanente e devono essere sollevate da terra di 15 cm per permettere il passaggio della piccola fauna.

Nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale sono ritenute attività di qualificazione ambientale e paesaggistica, anche al fine della biodiversità, i progetti finalizzati al recupero dei terreni agricoli che sono stati colonizzati dal bosco nel corso dell'ultimo mezzo secolo. In tal senso sono ammesse le trasformazioni del bosco di neo formazione per il ripristino delle attività agronomiche tradizionali o per coltivazioni con tecniche moderne. La verifica sui boschi di neoformazione e la conseguente ammissibilità della trasformazione viene verificata sulla base della qualità di coltura agricola indicata dal catasto terreni e sulla base della documentazione aerofotogrammetrica storica ufficiale (Gruppo Aereo Italiano, rilievo del 1956, disponibile come risorsa del geoportale di Regione Lombardia). La trasformazione ai fini agricoli è subordinata all'approvazione di specifico progetto agronomico-forestale, che deve essere preceduto da protocollo d'intesa, da concertare in conferenza dei servizi fra Comune e Parco dei Colli, che stabilisca la qualità colturale riammessa, le modalità d'intervento e le risorse impiegate.

Le trasformazioni di superfici boscate ai fini agricoli devono essere compatibili con le previsioni del PIF del Parco dei Colli.

Gli eventuali fabbisogni edificatori conseguenti alle trasformazioni devono essere giustificati da uno specifico Programma di gestione azienda agricola PGA.

PdR 4.3.4 Norme sulla presenza e sulle distanze degli allevamenti da altre costruzioni

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale.

Gli allevamenti di tipo familiare sono soggetti alle prescrizioni dell'ATS.

Per le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate al fine di renderle compatibili con le presenti norme.

Stalle e fabbricati per allevamenti devono essere posti, anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini, alla distanza minima stabilita dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria.

PdR 4.3.5 Interpretazione dei principali disposti del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005

Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabilisce il significato dei principali disposti dell'articolo 59 del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005:

- le “qualità colturali” a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto o riconosciute compatibili dal Programma di gestione azienda agricola PGA;
- per “terreni a bosco” vengono intesi gli ambiti di interesse forestale definiti dalla legislazione; ai fini dell'applicazione del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
- per “pascolo” si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
- per “prato-pascolo” si intendono gli ambiti in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
- il prato è ricompreso negli “altri terreni agricoli” (comma 3 c articolo 59 della L.R. 12/2005); ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria;
- per “qualità colturale in atto” si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario.

All'articolo 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul Programma di gestione azienda agricola PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda.

PdR 4.3.6 Interventi sugli edifici esistenti

Al fine della puntuale determinazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili, il PGT ha provveduto al censimento degli edifici esistenti negli Ambiti territoriali del sistema dell'agricoltura con valenza ambientale esterni al perimetro IC ed esterni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, limitando la redazione della relativa scheda (elaborati R.8.A e R.8.B) agli edifici superiori ai 25 metri quadrati di SCOP (superficie coperta).

Gli edifici sono individuati e/o numerati nelle Tavole R.6 e R.7 (Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) che li classifica come:

- edifici non legati all'attività agricola ed edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico;
- edifici ricettivi;
- edifici inferiori a 25 metri quadrati di SCOP.

La Scheda non distingue gli “Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole” (successivo articolo PdR 4.3.6.a) dagli “Edifici non legati all'attività agricola” (successivo articolo PdR 4.3.6.b) in quanto tale distinzione deve essere verificata in riferimento all'effettivo utilizzo da parte di soggetti aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005 e/o in riferimento al Titolo abilitativo che ne ha ammesso l'edificazione. L'indicazione della Scheda di una destinazione d'uso prevalente come “Edifici rurali e accessori” è quindi puramente indicativa.

Le Schede contenute negli elaborati R.8.A e R.8.B (Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) definiscono per ognuno degli edifici rilevati:

- grado d'intervento ammesso;
- eventuali prescrizioni specifiche;
- possibilità di ampliamento del 20% della SL.

A prescindere dall'intervento stabilito dalla relativa Scheda d'intervento:

- per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria;
- per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria che, per edifici per i quali la scheda d'intervento stabilisce l'intervento di restauro e risanamento conservativo, devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e nel rispetto di eventuali prescrizioni specifiche della relativa Scheda.

Per gli edifici superiori a 25 metri quadrati di SCOP eventualmente non contemplati negli elaborati sopra citati (sia per difetto di rappresentazione cartografica che per difficoltà o impossibilità di accesso in sede di sopralluogo per la redazione delle schede d'intervento), e per gli edifici eventualmente erroneamente classificati come inferiori a 25 metri quadrati di SCOP, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono legittimabili solo a seguito della compilazione, da parte della proprietà, della "Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola" conforme all'Allegato 3 (Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola) alla presente Normativa di Attuazione. A seguito della verifica e dell'eventuale sopralluogo da parte degli Uffici competenti e a seguito del positivo parere espresso dal Parco dei Colli, con l'approvazione della Giunta Comunale la scheda di valutazione potrà essere utilizzata per la definizione del grado d'intervento, delle possibilità di ampliamento e delle destinazioni d'uso ammessi.

Per gli edifici con SCOP inferiore a 25 metri quadrati sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente.

A prescindere dal grado d'intervento stabilito dalla specifica Scheda (Elaborati R.8.A e R.8.B), tutti gli interventi sugli edifici esistenti nel sistema dell'agricoltura con valenza ambientale (anche inferiori a 25 mq di SCOP) devono comunque dimostrare la legittimità dello stato di fatto e rispettare i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materici degli edifici di antica formazione;
- conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico (pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.);
- tutela e valorizzazione di pertinenze e costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
- conservazione e ricomposizione del paesaggio dei nuclei e valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
- mantenimento e miglioramento della vegetazione intorno ai manufatti tradizionali con essenze adeguate al carattere dei luoghi;
- valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.

In ogni caso, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono sempre, obbligatoriamente e anche se non esplicitamente prescritto dalla relativa Scheda, prevedere l'eliminazione di baracche, tettoie, superfetazioni e simili presenti all'interno della proprietà oggetto del titolo edilizio.

L'ampliamento "una tantum" del 20% della SL eventualmente ammesso dalla Scheda è autorizzabile solo per gli edifici che non ne abbiano già beneficiato successivamente all'originaria entrata in vigore del PTC del Parco dei Colli di Bergamo (L.R. n. 8 del 13/04/1991). La consistenza degli edifici da considerare al fine della determinazione del 20% di ampliamento è in ogni caso quella esistente alla data del 13/04/91, calcolata con le modalità stabilite dal precedente articolo PdR 2.1. Eventuali ampliamenti di edifici che sono già stati oggetto di ampliamento ai sensi di quanto disposto dall'articolo PdR 4.3.6.b "Edifici non legati all'attività agricola" (demolizione e ricostruzione di corpi accessori) dovranno essere sottoposti a Piano di Recupero.

Gli interventi di ampliamento del 20% della SL ammessi dalle Schede devono analogamente limitare al 20% l'incremento della SCOP. Eventuali ampliamenti di edifici che sono già stati oggetto di ampliamento

ai sensi di quanto disposto dall'articolo PdR 4.3.6.b "Edifici non legati all'attività agricola" (demolizione e ricostruzione di corpi accessori) dovranno essere sottoposti a Piano di Recupero.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione, a prescindere dalle modalità di calcolo della SL, devono riproporre un edificio con giacitura analoga all'esistente e con dimensione della geometria esterna dell'edificio pari all'esistente. Possono essere proposte modifiche alla giacitura dell'edificio quando sia dimostrato il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e paesaggistiche.

Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è sempre ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, senza modifica delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

Le recinzioni sono consentite solo per esigenze di sicurezza e di tutela dello stretto ambito di pertinenza delle costruzioni. Non sono ammesse recinzioni in muratura o cls, neanche per la formazione di un basamento; le recinzioni non possono avere carattere permanente e devono essere sollevate da terra di 15 cm per permettere il passaggio della piccola fauna.

PdR 4.3.6.a Edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole

Gli interventi stabiliti dalle relative schede d'intervento (Elaborati R.8.A e R.8.B) sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005.

Quando la Scheda prescrive l'intervento di restauro e risanamento conservativo e non ammette ampliamento, il raggiungimento dei parametri stabiliti dalla L.R. 12/2005 è comunque ammesso, con un intervento rispettoso dei caratteri e dell'unitarietà dell'edificio esistente.

Quando la Scheda ammette l'ampliamento del 20% è comunque ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento dei parametri stabiliti dalla L.R. 12/2005.

Gli interventi di ampliamento sono in ogni caso subordinati alle seguenti condizioni:

- consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- approvazione del Programma di gestione azienda agricola (PGA), con i contenuti stabiliti dal successivo articolo PdR 4.3.7.a, quando l'ampliamento supera il 20% della SL.

La modifica di destinazione d'uso in residenza è ammessa solo quando prevista dalla relativa Scheda d'intervento (Elaborati R.8.A e R.8.B), anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005, subordinatamente alla dimostrazione di compatibilità con l'infrastrutturazione esistente (rete viaria e sottoservizi tecnologici esistenti). Gli edifici quindi, se non già serviti dalle necessarie urbanizzazioni, dovranno risultare autosufficienti in termini energetici ed essere dotati di impianti di approvvigionamento e smaltimento dei reflui a norma di legge; tutti gli interventi necessari a tale fine saranno totalmente a carico dei richiedenti.

Il Permesso di costruire per la modifica della destinazione d'uso a residenziale è sempre oneroso.

PdR 4.3.6.b Edifici non legati all'attività agricola

Per i manufatti esistenti non legati all'attività agricola sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005, gli interventi previsti dalle relative Schede d'intervento (Elaborati R.8.A e R.8.B).

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'ampliamento eventualmente ammesso dalla Scheda è subordinato alla trascrizione notarile del vincolo di asservimento volumetrico sull'ampliamento.

L'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo e non può in ogni caso determinare un incremento della SCOP (superficie coperta) superiore al 20% dell'esistente e nemmeno un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio.

Al fine di determinare un complessivo miglioramento delle condizioni paesaggistiche del contesto, il volume di corpi accessori, anche insistenti su proprietà diverse, e purché legittimati da titolo abilitativo, può essere demolito e ricostruito in ampliamento di edifici esistenti, fino alla concorrenza del 20% della SL e con

incremento della SCOP non superiore al 20%. L'intervento deve essere realizzato nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo e non può in ogni caso determinare un incremento della SCOP (superficie coperta) superiore al 20% dell'esistente e nemmeno un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio. È ammesso il superamento dei limiti di SL e SCOP sopra definiti solo sottoponendo l'intervento a Piano di Recupero. Il Piano di Recupero sarà in ogni caso necessario qualora l'edificio sia già stato oggetto dell'ampliamento previsto dalla relativa Scheda dell'edificio e qualora l'intervento sia eseguito in applicazione contemporanea del presente articolo e delle possibilità di ampliamento ammesse dalla Scheda.

Gli interventi di ampliamento sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi di paesaggio e vegetazionali della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e della tessitura naturale e podereale del territorio. Per area di pertinenza si intendono le aree cortilizie e di giardino privato, gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi, compresi quelli di modifica di destinazione d'uso, sono subordinati a:

- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- sistemazione delle pertinenze e dell'impianto arboreo e arbustivo;
- recupero e valorizzazioni di eventuali percorsi poderali interessati;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non ne consenta l'inglobamento;
- atto di asservimento all'uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali eventualmente interessati e necessari alla percorribilità ciclo-pedonale del territorio;
- verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari;
- rispetto, per quanto compatibili, delle Sezioni III, IV e V del successivo Capo IX.

Gli edifici monumentali di accertata valenza storico-artistica, tutelati da vincolo diretto o comunque segnalati in quanto ritenuti significativi dalla strumentazione urbanistica sovraordinata (PTC del Parco dei Colli, PTCP della Provincia di Bergamo), sono individuati nelle tavole dei vincoli (DRS.3 e DRS.4). Per tali edifici, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo.

La modifica di destinazione d'uso in residenza è ammessa, quando prevista dalla relativa Scheda d'intervento (Elaborati R.8.A e R.8.B), anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005, subordinatamente alla dimostrazione di compatibilità con l'infrastrutturazione esistente (rete viaria e sottoservizi tecnologici esistenti). Gli edifici quindi, se non già serviti dalle necessarie urbanizzazioni, dovranno risultare autosufficienti in termini energetici ed essere dotati di impianti di approvvigionamento e smaltimento dei reflui a norma di legge; tutti gli interventi necessari a tale fine saranno totalmente a carico dei richiedenti.

PdR 4.3.6.c Edifici ricettivi

Per gli Edifici ricettivi sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della Parte II della LR 12/2005, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001.

In caso di cessazione dell'attività sono ammesse, subordinatamente a Convezione, la destinazione residenziale, le destinazioni del sistema dei Servizi e la destinazione commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato.

La Convenzione dovrà quantomeno stabilire e prevedere:

- la compatibilità con l'infrastrutturazione esistente (rete viaria e sottoservizi tecnologici esistenti);
- la redazione, a totale carico del Privato proponente, di studi di fattibilità e valutazioni specifiche riguardo alle ripercussioni che la conversione funzionale potrà determinare sullo scenario paesistico-ambientale, insediativo e infrastrutturale di riferimento;

- le operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- l'eliminazione dei fenomeni di degrado;
- la sistemazione delle pertinenze e dell'impianto arboreo e arbustivo;
- il recupero e la valorizzazione di eventuali percorsi poderali interessati;
- il preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento in locali interrati;
- l'atto di asservimento all'uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali eventualmente interessati e necessari alla percorribilità ciclo-pedonale del territorio.
- la verifica dell'accessibilità e della dotazione dei Servizi Primari;
- il rispetto, per quanto compatibili, delle Sezioni III, IV e V del successivo Capo IX;
- la dotazione di aree per servizi pubblici stabilita dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

A titolo orientativo sono considerati compatibili Servizi pubblici quali:

- residenze temporanee collettive, come ostelli, collegi e studentati;
- strutture residenziali nelle forme della Comunità alloggio, Housing Sociale;
- centri per il benessere, la cura o la riabilitazione del corpo, ad esclusione delle strutture ospedaliere;
- attività culturali, museali ed educative anche integrate a spazi congressuali;
- centri di ricerca scientifica, non integrati alla produzione.

Nel caso di Servizi realizzati e/o gestiti da privati vale quanto stabilito dall'articolo PdS 2.2 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

PdR 4.3.6.d Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico

Agli edifici individuati dalle Tavole R.6 e R.7 (Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) come "Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico" si applica la Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi. La possibilità di ampliamento eventualmente stabilita dalla Scheda (elaborati R.8.A e R.8.B) è quindi puramente indicativa in quanto l'articolo PdS 4.1 stabilisce che il "Piano dei Servizi non attribuisce parametri dimensionali alle diverse tipologie di Servizi previsti, in quanto la SL necessaria viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e delle normative in materia e sulla scorta dell'eventuale Convenzione, tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale".

PdR 4.3.6.e Edifici parzialmente crollati o totalmente abbandonati

Per gli edifici parzialmente crollati o totalmente abbandonati, con titolo abilitativo precedentemente ottenuto o prova documentale storica certa, è ammesso il recupero con destinazione agricola o residenziale, solo se ritenuta compatibile con il contesto del Parco dei Colli e con l'infrastrutturazione esistente (rete viaria e sottoservizi tecnologici prossimi al lotto di pertinenza). L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, a totale carico del privato proponente, la redazione di studi di fattibilità e valutazioni specifiche riguardo alle ripercussioni che la conversione funzionale può determinare sullo scenario paesistico-ambientale, insediativo, infrastrutturale di riferimento.

La prova documentale storica certa deve stabilire esattamente la posizione planimetrica e la sagoma al suolo dell'edificio, con corrispondenza alle strutture murarie riscontrabili sul territorio. Il volume degli edifici di antica formazione divenuti ruderi dovrà essere dimostrato attraverso il rinvenimento delle muraure perimetrali esistenti, nonché da documentazione probatoria (accatastamenti, fotografie, relazioni storiche) attestante la consistenza planivolumetrica e la destinazione d'uso preesistente.

In caso di assenza di titolo abilitativo precedentemente ottenuto o di prova documentale storica certa, constatata l'oggettiva impossibilità di stabilire morfologia, volume e destinazione d'uso, non è ammessa alcuna possibilità di ricostruzione e riutilizzo.

PdR 4.3.7 Nuova edificazione

L'edificazione è ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo alle attività agrituristiche complementari ed alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti.

Per evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.

Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.

PdR 4.3.7.a Aveni titolo: residenza, accessori, attrezzature e infrastrutture produttive agricole

Gli interventi di nuova residenza, accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni stabiliti dal Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 e subordinatamente alla presentazione di un Programma di Gestione Aziendale (PGA) redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale) accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo che stabiliscano quantomeno:

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

Gli edifici di nuova costruzione non possono avere la media delle altezze dei fronti superiore a 6.50 m e gli accessori per la residenza (autorimessa, deposito, impianti tecnologici) devono trovare posto nell'edificio principale.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive devono rispettare i seguenti limiti di altezza dei fronti:

Media delle Altezze dei fronti	9,00 m per strutture produttive e di ricovero
Media delle Altezze dei fronti	2,40 m per le serre

Maggiori altezze dei fronti potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento.

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

PdR 4.3.7.b Attrezzature per la manutenzione del territorio

È ammessa, ai sensi dell'articolo 62 della LR 12/2005, la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, strettamente funzionali alla conservazione, alla manutenzione e al presidio del fondo (deposito attrezzi, rimessaggio scorte e prodotti del fondo, ecc.), anche a soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005, proprietari di fondi investiti a colture agricole e forestali, nel

rispetto delle seguenti condizioni:

- l'area oggetto di intervento sia regolarmente coltivata e/o mantenuta;
- l'area oggetto di intervento non sia già dotata di strutture idonee a svolgere la funzione di deposito attrezzi e di rimessaggio delle scorte e dei prodotti del fondo;
- le caratteristiche edilizie del manufatto siano di tipo tradizionale, rispettose dell'edificazione tipica presente sul territorio, compatibili con le qualità paesistiche dei luoghi e con la tradizione.

La realizzazione dell'attrezzatura per la manutenzione del territorio è concessa "una tantum" a favore di tutta la proprietà, così come risulta dalla consistenza della Ditta Catastale, a scelta tra una delle seguenti tipologie:

- a) appezzamenti di superficie complessiva non inferiore a 10ha per superfici boscate, 2ha per colture seminative e pascolo, 1ha per prato stabile e 0,2ha per colture arboree da frutto e orticole: attrezzatura di superficie massima di 20 mq e altezza utile non superiore a m 2,50;
- b) colture orticole condotte su superfici inferiori a 0,2 ha: attrezzatura di superficie massima di 6 mq e altezza utile non superiore a m 2.50;
- c) allevamento zootecnico (bovino equino caprino - quantità minime allevate 2,5 U.B.A.): attrezzatura di superficie massima di 25 mq e con altezza utile di m 4,50.

L'intervento è subordinato ad Atto Unilaterale d'Obbligo che deve quantomeno stabilire:

- gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi agronomici, forestali, ecologici, paesaggistici e testimoniali dell'ambito;
- i valori dimensionali dell'intervento;
- la tipologia delle opere di presidio ambientale e la loro durata;
- l'indennizzo, in riferimento al danno ambientale arrecabile ed ai costi di recupero;
- le misure per ridurre, annullare o compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
- la contestuale eliminazione di eventuali baracche e superfetazioni;
- la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori.

PdR 4.3.8 Ambiti di salvaguardia

Le Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole individuano come "Ambiti di Salvaguardia" le aree di particolare rilevanza ambientale lungo sponde fluviali, all'interno o in adiacenza di Ambiti Residenziali, che sono esclusivamente destinate alla conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e dell'assetto ecologico esistente.

Sono comprese in questi ambiti le "Aree di salvaguardia ambientale" previste all'interno degli "Ambiti soggetti a Convenzione vigente" nei quali, fino alla scadenza, valgono comunque le disposizioni della specifica Convenzione.

Sono ammessi gli interventi agronomici e colturali finalizzati alla manutenzione e al miglioramento delle funzioni ecologiche e ambientali svolte dalla vegetazione, quali sfalci, decespugliamenti, puliture, tagli a carattere fitosanitario, purché preventivamente segnalati e giustificati.

Sono ammessi altresì interventi di consolidamento e di sistemazione idraulica.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti alla data del 28 giugno 2010 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nel rispetto dei vincoli di polizia idraulica, ove presenti.

Non sono ammesse recinzioni in muratura o cls anche solo per la formazione di un basamento; le eventuali recinzioni non possono avere carattere di permanenza e devono essere sollevate da terra di 15 cm per permettere la circolazione della piccola fauna.

CAPO V ATTIVITÀ COMMERCIALI

PdR 5.1 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

La presente Normativa ha validità su ogni area e su ogni immobile o parte di immobile in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Al fine dell'applicazione valgono le seguenti definizioni di commercio:

- Commercio all'ingrosso: acquisto di merci in nome e per conto proprio e rivendita ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
- Commercio al dettaglio: acquisto di merci in nome e per conto proprio e rivendita, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
- Superficie di vendita di un esercizio commerciale: area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti dal successivo articolo PdR 5.2. Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998.
- Superfici accessorie di un esercizio commerciale: aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, impianti tecnici, uffici, servizi igienici, escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.
- Esercizi di vicinato: esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- Medie strutture di vendita di prossimità (MS1): esercizi commerciali con superficie di vendita da 150 mq a 600 mq.
- Medie strutture di vendita di interesse generale (MS2): superficie di vendita da 600 mq a 1.500 mq.
- Grandi strutture di vendita: esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.
- Centro commerciale: Media o Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma di tutte le superfici di vendita di tutti gli esercizi in esso presenti.
- Sistemi commerciali: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

PdR 5.2 VENDITA DI OGGETTI INGOMBRANTI

Per le attività esistenti che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti non facilmente movibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali, nei limiti della Media struttura di vendita MS1.

PdR 5.3 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI E SETTORI MERCEOLOGICI

Per l'apertura e/o la modifica di attività commerciali si deve fare riferimento ai disposti del D.P.R. 447/1998, del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 12/2005 e della L.R. 2/2/2010 n. 6.

La comunicazione per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato o il procedimento di modifica di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005, ai sensi del D.P.R. 447/1998 e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modifica di esercizi di vicinato in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

L'eventuale rilocalizzazione delle medie strutture di vendita, non essendo ammesse nuove medie o grandi strutture, è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione e cessione dei Servizi previsti dal Piano dei Servizi e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che minimizzino l'impatto della struttura sulla rete viaria esistente.

Il rilascio degli atti abilitativi urbanistico edilizi e commerciali deve necessariamente specificare la tipologia commerciale, secondo le diverse tipologie sopra indicate.

Al fine di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

PdR 5.4 PREVISIONI PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

PdR 5.4.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, dove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune nella quale il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la SL complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria.

Ai sensi del D.P.R. 447/1998 e della L.R. 6/2010, per aprire o modificare un esercizio di vicinato è necessario presentare allo Sportello Unico Attività Produttive una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), che consente di iniziare subito l'attività per la quale si richiede autorizzazione.

PdR 5.4.2 Medie strutture di vendita

Non è ammessa l'apertura di nuove medie strutture di vendita, salvo quanto previsto dal Documento di Piano per l'Ambito di Rigenerazione AR1.

L'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, nei limiti consentiti dalla presente Normativa, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa. Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente in relazione ai contenuti dell'istanza.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciali;
- c) dichiarazione relativa a ubicazione, superficie di vendita dell'esercizio e SL complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- d) dichiarazione relativa al settore o ai settori merceologici e alle merceologie prevalenti;
- e) tutti le elaborazioni necessarie ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, quali:

- localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
 - estratto del Piano delle Regole attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
 - dimensioni (area totale, SL, superficie di vendita) e illustrazione in scala;
 - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione in scala;
 - sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- g) controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee, previa ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

Particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, alla dotazione di Servizi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra e ai percorsi preferenziali o riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci. La domanda deve quindi essere corredata da specifici approfondimenti che valutino con attenzione:

- efficacia della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria e ai nodi di interscambio fra mobilità dedicata e collettiva e eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previsti al momento dell'attivazione della struttura;
- interferenza dell'intervento con la mobilità urbana e/o sovracomunale e misure di mitigazione e soluzione;
- funzionalità di accessi e uscite degli utenti, in modo che sia tassativamente evitato accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività che intralci la circolazione;
- funzionalità di accessi e uscite per le aree di carico e scarico;
- descrizione della dotazione di aree per Servizi prevista dall'articolo PdS 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi;
- descrizione della dotazione di parcheggi pertinenziali previsti dal precedente articolo PdR 3.3.

PdR 5.4.3 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

CAPO VI COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

PdR 6.1 INDIRIZZI GENERALI

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

- la caratterizzazione geotecnica e sismica del terreno (compresa la valutazione della stabilità dei pendii) deve essere svolta secondo quanto previsto dal D.M. 17.01.2018 Aggiornamento delle "Norme Tecniche delle Costruzioni";
- gli scarichi su suolo, nel sottosuolo e nei corpi idrici superficiali, nonché gli scarichi di acque reflue, a seconda della provenienza (urbana, industriale, domestica), dovranno attenersi a quanto previsto dalla normativa specifica in materia (D.Lgs. 152/2006 e Regolamenti regionali n. 3 e 4 del 24.03.2006);
- per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere applicato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'articolo 58-bis della L.R. 12/2005 (criteri e metodi applicativi riportati nel Regolamento regionale 23.11.2017 n. 7), finalizzato alla tutela della capacità ricettiva del sistema

- idrico e alla salvaguardia del territorio;
- gli interventi e le attività che coinvolgono le matrici ambientali sono regolamentati da specifica normativa nazionale e regionale (D.Lgs. 152/2006).

PdR 6.2 PRESCRIZIONI

Le classi di fattibilità geologica sono individuate nelle tavole della fattibilità geologica dello “Studio geologico a supporto del PGT”. Per la realizzazione degli interventi si applicano gli articoli che seguono (dal 6.2.1 al 6.2.5).

PdR 6.2.1 Aree senza particolari limitazioni

PdR 6.2.1.a Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Oltre alle norme di carattere generale non vi sono limitazioni all'utilizzo del suolo per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

PdR 6.2.2 Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (sigla: “V”)

PdR 6.2.2.a Classe 4aV - Fattibilità con gravi limitazioni

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nella NdA del PAI all'articolo 9 comma 2 di seguito riportati. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

PdR 6.2.2.b Classe 4bV - Fattibilità con gravi limitazioni

È esclusa la realizzazione di nuovi interventi edificatori di qualsiasi tipo e la ristrutturazione di edifici esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro sono subordinati alla presentazione di una accurata indagine geomeccanica e geologico-tecnica che accerti le condizioni di stabilità delle pareti rocciose e di pericolosità in un intorno significativo dell'area di progetto; tali verifiche dovranno essere effettuate sia sullo stato di fatto sia sul progetto, con una valutazione del grado di rischio e dovranno indicare i provvedimenti necessari per raggiungere un grado di sicurezza compatibile con l'utilizzo dell'opera.

Sono consentiti interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di stabilità (consolidamenti, ecc.) e la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e reti tecnologiche (strade, fognature, acquedotti, ecc.) o lavori di rifacimento di tratti esistenti; questi progetti devono essere attentamente valutati mediante una

dettagliata indagine geologico-tecnica e geomeccanica secondo le indicazioni sopra riportate.

PdR 6.2.2.c Classe 4cV - Fattibilità con gravi limitazioni

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nella NdA del PAI all'articolo 9 comma 3 di seguito riportati.

Nelle aree Fq sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22. È consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'articolo 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente; alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'articolo 6 del suddetto decreto legislativo.

PdR 6.2.2.d Classe 3aV - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di un'accurata indagine geologico-tecnica che verifichi le problematiche esistenti, evidenziando i processi in atto e la loro possibile evoluzione. Devono essere valutate le condizioni di stabilità globali esistenti al contorno dell'area di progetto e conseguenti all'esecuzione dell'opera; devono inoltre essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza, fornendo esaustive indicazioni relativamente alle modalità di scavo.

Le caratteristiche geotecniche del terreno sciolto e l'effettivo spessore dello stesso dovranno essere accertate mediante tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.), in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo; i caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia, potranno essere definiti mediante rilievi

specifici e/o indagini in sito (sondaggi a carotaggio continuo, ecc.). Il tecnico incaricato (geologo), potrà scegliere la tipologia di indagine ritenuta più consona alle condizioni ambientali, di progetto ed alle problematiche presenti al contorno dell'area di intervento. Sulla base delle indagini in sito, si dovrà procedere a valutare le condizioni di stabilità del versante (stato di fatto e progetto).

Dovranno altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche presenti nell'area, con particolare attenzione allo scorrimento superficiale delle acque; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata.

Progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologico-tecnica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante.

L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nelle ultime situazioni indicate (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geotecnici diversamente reperiti.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

Alle problematiche evidenziate devono seguire le indicazioni relative agli interventi da adottare nella progettazione a difesa e/o gli interventi di mitigazione per ridurre gli impatti sul territorio, a seguito della realizzazione del progetto.

PdR 6.2.2.e Classe 3bV - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica, con prove in sito (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.) che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e verifichi l'interazione tra progetto e caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno, con particolare attenzione alla stabilità globale del versante, esistente e successiva alla realizzazione del progetto; deve inoltre indicare gli accorgimenti da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza.

Per l'individuazione delle caratteristiche litologiche, della consistenza e dell'effettivo spessore dei sedimenti, potranno essere utilizzate tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.), spinte fino ad intercettare il substrato roccioso; i caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia, potranno essere definiti mediante rilievi specifici e/o indagini in sito (sondaggi a carotaggio continuo, ecc.).

Il tecnico incaricato (geologo), dovrà scegliere la tipologia di indagine più consona alle caratteristiche del terreno, del progetto e delle problematiche presenti al contorno.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione tra progetto e caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno, con particolare attenzione alla stabilità del versante. La eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nei casi citati (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geotecnici rilevabili per altre vie.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

PdR 6.2.2.f Classe 3cV - Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla esecuzione di un'accurata indagine che definisca le caratteristiche geomeccaniche della roccia di fondazione e verifichi l'interazione tra progetto e caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno, con particolare attenzione alla stabilità globale del versante, esistente e successiva alla realizzazione del progetto.

I caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia, potranno essere definiti mediante rilievi specifici e/o indagini in sito (sondaggi a carotaggio continuo, ecc.).

Il tecnico incaricato (geologo), dovrà scegliere la tipologia di indagine più consona alle caratteristiche del substrato, del progetto e delle problematiche presenti al contorno.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione tra progetto e caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno, con particolare attenzione alla stabilità del versante. L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nei casi citati (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geomeccanici disponibili.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

PdR 6.2.2.g Classe 2a V – Fattibilità con modeste limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori ed interventi di ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica che individui le interazioni fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrauliche e di stabilità esistenti nell'area di intervento e in un intorno significativo della stessa ed individui gli interventi necessari a mitigare le problematiche eventualmente evidenziate.

PdR 6.2.2.h Classe 2b V – Fattibilità con modeste limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica che, con particolare attenzione alla stabilità del versante, individui le interazioni fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrauliche esistenti nell'area di intervento e in un intorno significativo e che individui inoltre gli interventi necessari a risolvere le eventuali criticità evidenziate.

La necessità di un'indagine geotecnica specifica, con prove in sito, deve essere valutata da un tecnico abilitato (geologo) sulla base delle caratteristiche del progetto, del terreno e delle condizioni al contorno.

PdR 6.2.3 Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (sigla: "Idr")

PdR 6.2.3.a Classe 3Idr – Fattibilità con consistenti limitazioni

Nuovi interventi edificatori devono dotarsi di fognatura.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche idrogeologiche al contorno dell'area di progetto.

Le modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche presenti.

È vietato lo stoccaggio e la dispersione nel sottosuolo e nei corsi d'acqua di qualsiasi liquame e fango di depurazione.

PdR 6.2.4 Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (sigla: "G")

PdR 6.2.4.a Classe 3aG – Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto.

PdR 6.2.4.b Classe 3bG – Fattibilità con consistenti limitazioni

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine

geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche e le geometrie del terreno di riporto, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto. Devono essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza, fornendo esaustive indicazioni sulle modalità di scavo.

PdR 6.2.4.c Classe 3cG – Fattibilità con consistenti limitazioni

I progetti di nuovi interventi edificatori devono essere corredati da uno studio che valuti l'effettivo verificarsi di fenomeni di ristagno di acqua in superficie, individuando, se possibile, i quantitativi d'acqua, la continuità del fenomeno e le possibili direzioni preferenziali di scorrimento. Lo studio deve indicare i possibili sistemi di difesa e raccolta (opere di drenaggio o impermeabilizzazione) delle acque circolanti in superficie per evitare l'ingresso delle stesse nei volumi di progetto ed individuare tutti gli accorgimenti più idonei per garantire un rapido allontanamento delle acque verso i corpi idrici recettori.

PdR 6.2.5 Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (sigla: "I")

PdR 6.2.5.a Classe 2I - Fattibilità con modeste limitazioni

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n.225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

PdR 6.2.5.b Classe 3I - Fattibilità con consistenti limitazioni

All'interno di tale classe sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;–la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'articolo 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate

le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'articolo 6 del suddetto decreto legislativo;
inoltre, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'articolo 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'articolo 19 bis.

PdR 6.3 PRESCRIZIONI DI CARATTERE SISMICO

Le prescrizioni di carattere sismico per la realizzazione degli interventi sono individuate nelle tavole della fattibilità geologica dello "Studio geologico a supporto del PGT". Per la realizzazione degli interventi si applicano gli articoli che seguono 6.3.1 e 6.3.2.

PdR 6.3.1 Indirizzi generali

Per l'intero territorio comunale di Ponteranica valgono le seguenti norme:

- la progettazione di tutte le tipologie di edificio è regolata dal D.M. 17.01.2018 Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- per le tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,5÷1,5 s, lo spettro di norma (D.M. 17 gennaio 2018) della categoria individuata è sufficiente;
- la categoria di suolo attribuita ha valore territoriale; la presenza di ambiti morfologici articolati, associata ad una profondità variabile del substrato roccioso, può comunque determinare significative variazioni puntuali della categoria di suolo: sarà pertanto facoltà del progettista applicare nuovamente la procedura di 2° livello prevista dalla D.G.R. 30.11.2011 n. IX/2616, con specifiche indagini geofisiche.
- per interventi relativi ad edifici ed opere infrastrutturali, individuati dal D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 della Regione Lombardia, ai sensi della D.G.R. 30.11.2011 n. IX/2616 e del D.M. 17.01.2018, si deve prevedere un approfondimento dell'analisi sismica per la valutazione di condizioni di amplificazione locale sulla base di dati sito-specifici.

PdR 6.3.2 Prescrizioni

PdR 6.3.2.a Ambiti soggetti ad amplificazioni morfologiche – Z3b

L'analisi sismica di secondo livello ha individuato le principali creste morfologiche presenti all'interno del territorio e accertato, per questi lineamenti, la congruità con i valori soglia previsti dalla normativa (D.M. 17.01.2018).

Come previsto dalla D.G.R. 30.11.2011 n. IX/2616 *"nel caso si prevedano costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani, in presenza di scenari Z3b è necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) in fase di progettazione edilizia"*.

PdR 6.3.2.b Ambiti soggetti ad amplificazioni litologiche – Z4a e Z4d

- A) Scenari per i quali risulta un fattore di amplificazione (FAC) superiore al valore soglia ($FAS \pm 0,1$) per la categoria di suolo individuata
- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi – Categoria di suolo B

Per le tipologie edilizie con periodo compreso tra 0,1÷0,5 s, in fase progettuale deve essere utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo C o l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento sismico.

- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi – Categoria di suolo C

Per le tipologie edilizie con periodo compreso tra 0,1÷0,5 s, in fase progettuale deve essere utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo D o l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento sismico.

- B) Scenari per i quali risulta un fattore di amplificazione (FAC) inferiore al valore soglia ($FAS \pm 0,1$) per la categoria di suolo individuata

- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi – Categoria di suolo B ed E

Per le tipologie edilizie con periodo compreso tra 0,1÷0,5 s, in fase progettuale deve essere utilizzato lo spettro di norma caratteristico della rispettiva categoria di suolo.

- Scenario Z4d - Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale – Categoria di suolo B ed E

Per le tipologie edilizie con periodo compreso tra 0,1÷0,5 s, in fase progettuale deve essere utilizzato lo spettro di norma caratteristico della rispettiva categoria di suolo.

PdR 6.4 APPLICAZIONE DEI PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Il PdR recepisce le disposizioni dello studio di gestione del rischio idraulico redatto ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19.04.2019, che costituisce parte integrante del PGT.

CAPO VII SOSTENIBILITÀ E INCENTIVAZIONE

PdR 7.1 BONIFICA DELL'AMIANTO

Il Comune di Ponteranica favorisce gli interventi di bonifica e smaltimento dei manufatti contenenti amianto in qualsiasi struttura edilizia presente sul territorio comunale, in perseguimento degli obiettivi nazionali e regionali contenuti principalmente nel D.M. 06 settembre 1994 (Normative e metodologie tecniche di applicazione della Legge 257/1992, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto), nella L.R. 17/2003 (Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto), nel Piano Regionale dell'Amianto Lombardia (P.R.A.L.) approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 8/1526 del 22 dicembre 2005, nella relazione annuale del 2008 per l'aggiornamento dello stesso P.R.A.L., nella L.R. n. 4/2012 e nelle conseguenti modifiche alla L.R. 12/2005.

Rilevamenti regionali

La Regione Lombardia ha attivato la mappatura georeferenziata delle coperture in cemento-amianto sul proprio territorio in attuazione dall'articolo 4 della L.R. 17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto".

L'Allegato 1 (Localizzazione delle coperture in cemento amianto) alla presente Normativa individua le coperture in amianto risultanti dal telerilevamento ARPA effettuato nel 2007 ed evidenzia pertanto anche edifici già oggetto di intervento di bonifica.

Le indicazioni dedotte dalla mappatura di ARPA saranno integrate alle informazioni deducibili dalle notifiche pervenute all'ATS Bergamo, registrate nel database regionale.

Ogni Proprietario pubblico e privato è tenuto a segnalare la presenza di manufatti contenenti amianto nel proprio edificio, siano essi lastre di copertura o altri manufatti, quali ad esempio canne fumarie e comignoli,

coibentazioni di vario genere e pareti ignifughe, tubazioni di scarico, pavimentazioni industriali, ecc. Accertata la presenza di manufatti contenenti amianto all'interno del proprio edificio, il proprietario ha l'obbligo di provvedere alla bonifica e allo smaltimento, secondo modalità e procedure stabilite dalle leggi vigenti. La modulistica predisposta per tale scopo, come stabilito dal P.R.A.L., è reperibile nelle sedi e nei siti internet dell'ATS e dell'A.R.P.A. di Bergamo, nonché presso l'UTC del Comune di Ponteranica.

Sanzioni e controlli

Come previsto dall'articolo 5 della L.R. 14/2012 la mancata comunicazione di cui all'articolo 6, comma 1 della L.R. 17/2003 comporta, a carico dei proprietari pubblici e privati inadempienti, l'applicazione di sanzioni amministrative.

Il Comune, verificata attraverso la ATS competente la presenza di amianto non censito, ingiunge al proprietario di provvedere alla stima dello stato di conservazione dell'amianto o del materiale contenente amianto secondo un apposito protocollo della direzione regionale competente. Il proprietario, entro trenta giorni dalla notifica dell'ingiunzione, trasmette la stima dello stato di conservazione al Comune e all'ATS competente per territorio. In caso di inadempimento, l'ATS competente provvede ad effettuare la stima, rivalendosi sul proprietario per le spese sostenute.

L'Amministrazione Comunale può promuovere forme di incentivazione per favorire la bonifica e smaltimento dell'amianto nelle strutture edilizie sul proprio territorio, anche in attuazione dei disposti della L.R. 4/2012 recepiti dalla L.R. 12/2005. Con deliberazione del Consiglio Comunale potranno essere precisati i criteri di calcolo e i parametri qualitativi richiesti, nonché essere quantificata l'entità del contributo/incentivo da riconoscere ai richiedenti e i termini di tempo entro i quali prevedere la presentazione della domanda.

CAPO VIII NORME SPECIFICHE

PdR 8.1 STRADE E PERCORSI

PdR 8.1.1 Sedimi stradali privati

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alla presente Normativa come fossero in fregio a strada pubblica. Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità per ciascuna delle proprietà interessate.

PdR 8.1.2 Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva di carburanti si attuano in conformità alla legislazione nazionale e regionale. Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali urbanistici definiti nella presente Normativa, anche nelle fasce di rispetto stradale. I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

La superficie massima dell'area non può essere superiore a 2.000 mq. Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

IF	0,2 mq/mq
----	-----------

Media delle altezze dei fronti	m 4,00
SP	ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00 15% della Superficie fondiaria (SF) da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, realizzando fasce alberate e arbustive lungo i lati non adiacenti la viabilità
Ds	per gli edifici m 10.00
	per le pensiline m 5.00

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovranno essere contestualmente presentati agli enti preposti al controllo il progetto di rimozione contenente i criteri d'intervento per la riqualificazione urbana dell'area interessata e il piano di caratterizzazione dei luoghi.

Nei distributori di carburante sono ammesse, nei limiti dei parametri sopra specificati e in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse non possono superare la superficie dell'esercizio di vicinato.

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante nei limiti dei parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

PdR 8.2 AREE DI PREGIO AMBIENTALE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

PdR 8.2.1 Parco regionale dei Colli di Bergamo

Il territorio comunale è ricompreso nel perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, pertanto ogni intervento edilizio deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani di settore del Parco Regionale dei Colli di Bergamo.

PdR 8.2.2 Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli

Nel territorio di Ponteranica ricade una parte del perimetro della ZSC del Canto Alto e della Valle del Giongo (Rete Natura 2000 IT2060011), che interessa anche i Comuni limitrofi di Sorisole e Villa d'Almé e che è incluso interamente nel Parco dei Colli di Bergamo.

Lo scopo di Rete Natura 2000 è di garantire sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.

La ZSC del Canto Alto e della Valle del Giongo ricopre circa il 12% della superficie territoriale di Ponteranica ed è totalmente esterno ai perimetri edificati della zona IC – Iniziativa comunale orientata del PTC del Parco dei Colli – e dei nuclei di antica formazione. Ad esso appartengono le caratteristiche peculiari del Parco dei Colli a cui interamente appartiene e include al suo interno la molteplicità paesaggistica e naturalistica tipica degli ambiti collinari e montani di questa parte della provincia bergamasca.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale dei Colli di Bergamo individua la ZSC nella riserva naturale parziale di interesse geo-litologico, forestale e faunistico del Canto Alto e della Valle del Giongo e prescrive che nella riserva ogni intervento deve essere rigorosamente finalizzato alla conservazione e riqualificazione dei caratteri naturali ed ambientali.

All'interno della ZSC tutti i progetti e/o le attività di trasformazione, anche se di lieve entità, devono essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ente Gestore del Parco regionale dei Colli di Bergamo, il quale potrà richiedere di sottoporre gli interventi a procedura di valutazione d'incidenza come prescritto dalla DGR 4488/2021 e s.m.i.

Nel territorio di Ponteranica il PTC dei Colli di Bergamo individua altre due aree di interesse naturalistico:

- l'area attorno al Centro Parco di Cà della Matta, sul colle della Maresana, che ha caratteristiche di rilevante pregio botanico e forestale, nonché faunistico; in essa è ammessa l'utilizzazione dei terreni

- per le attività forestali, con l'esclusione di interventi che comportino la trasformazione delle caratteristiche geomorfologiche;
- l'area a sud dell'ex stabilimento del Grès, una zona umida di rilevante pregio ambientale, idrologico e faunistico; in essa è ammessa l'utilizzazione dei terreni per le attività agricole tradizionali, in particolare il mantenimento di prati a sfalcio, con l'esclusione di interventi che comportino la trasformazione delle caratteristiche geomorfologiche, se non adeguatamente motivate in termini agronomico-ambientali.
- Per il dettaglio dei caratteri delle aree di pregio ambientale, nonché per un corretto quadro delle prescrizioni e dei vincoli previsti, si rimanda al PTC del Parco Naturale dei Colli di Bergamo.

PdR 8.2.3 Rapporti con il PIF del Parco dei Colli di Bergamo

Come stabilito dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco dei Colli, le prescrizioni derivanti dall'individuazione dei boschi e delle foreste del PIF assumono efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di pianificazione locale, in virtù delle indicazioni di tutela in esso contenute. Le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco sono quindi prescrittive.

Il PGT recepisce, facendoli propri, i contenuti del titolo III delle NTA del PIF, alle quali si rimanda per gli approfondimenti di dettaglio e per il corretto quadro delle prescrizioni e dei vincoli previsti.

In caso di discordanza tra la destinazione d'uso forestale individuate dalle tavole di PGT e quelle previste dal PIF prevalgono le perimetrazioni del PIF.

PdR 8.2.4 Aree di interesse archeologico

Le aree di interesse archeologico nel territorio di Ponteranica, come riportato nella Carta Archeologica della Provincia di Bergamo e nel PTC della Provincia di Bergamo, e in conformità al contributo al procedimento VAS presentato dalla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia (prot. 00124222 del 27 luglio 2018), ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono:

- Nuclei di Antica Formazione;
- area della ZSC del Canto Alto e della Valle del Giongo: grotta Còren Buss, sito di ritrovamenti di reperti preistorici;
- areale nella zona pianeggiante a sud dello stabilimento della Società del Gres (Piana del Petos);
- luoghi di culto storici e percorsi storici.

Il progetto di qualsiasi intervento riguardante le aree o i manufatti elencati e comportante scavo o intervento nel sottosuolo, deve essere trasmesso alla Soprintendenza per l'espressione del parere e la programmazione delle attività di tutela.

L'eventuale reperimento di oggetti di presunto interesse dovrà essere comunicato al Comune di Ponteranica e alla Soprintendenza: si dovrà evitare il danneggiamento di tracce o reperti di valore storico ed archeologico, provvedendo immediatamente alla conservazione temporanea nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

PdR 8.2.5 Fasce di tutela dei corsi d'acqua

È istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

PdR 8.2.6 Beni paesaggistici (articolo 136 D.Lgs. n. 42/2004)

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 del D.Lgs. n. 42/2004, così come individuati nelle tavole dei vincoli (tavole DRS.3 e DRS.4) da apposito segno grafico, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 dello stesso D.Lgs.

PdR 8.2.7 Beni paesaggistici (articolo 142 D.Lgs. n. 42/2004)

Il territorio del Comune di Ponteranica è così interessato dai vincoli dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004:

- lettera c): per il corso dei torrenti Morla, Quisa e Diebra;
- lettera f); essendo il territorio interamente incluso nella perimetrazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

Pertanto, tutte le opere che modificano l'aspetto esteriore degli edifici o dei luoghi sono soggette all'ottenimento della preventiva autorizzazione paesaggistica secondo il regime ordinario disposto dall'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 oppure secondo il regime semplificato nei casi e nei modi previsti dal DPR 31 2017.

L'articolo 80 della Legge Regionale 12/05 attribuisce la competenza al rilascio delle autorizzazioni di cui sopra al Comune, relativamente alla sola zona di Iniziativa Comunale Orientata, mentre demanda al Parco dei Colli di Bergamo il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ricadenti nelle altre zone del PTC.

PdR 8.2.8 Arco Verde

La tavola DRS.2 "Tavola delle reti ecologiche" individua gli Ambiti soggetti alla disciplina di "Arco Verde", progetto volto al mantenimento e al potenziamento della fascia di continuità ecologica est-ovest nell'alta pianura bergamasca, con particolare riferimento all'individuazione dei varchi prioritari e degli interventi necessari per la qualificazione ambientale. Tutti gli interventi devono ottemperare alle indicazioni previste dalla scheda di progetto dell'Ambito Primario 5: Colli di Bergamo–Pendici del Canto Alto.

PdR 8.2.9 Rispetti stradali e arretramenti

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo, nei limiti previsti dalla presente Normativa di attuazione;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nella presente Normativa.

Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e nel rispetto delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazione di alberi e siepi finalizzata alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Qualora nelle fasce di rispetto stradale vi sia vegetazione con chioma espansa che ostacola la visibilità, alberi inclinati o con baricentro spiombato verso la carreggiata, deperenti o potenzialmente pericolosi, la proprietà è tenuta all'esercizio dell'attività di manutenzione, di contenimento della chioma e potatura o di abbattimento, al fine di assicurare l'incolumità pubblica.

PdR 8.2.10 Fasce di rispetto indicative degli elettrodotti

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento sono soggetti al rilascio del preventivo nulla osta dell'Ente gestore.

PdR 8.2.11 Vincolo Idrogeologico

La Tavole dei Vincoli (DRS3 e DRS4) riportano il perimetro del vincolo idrogeologico istituito con Regio Decreto 3267/1923. L'effettiva consistenza del vincolo deve essere verificata in riferimento all'elenco dei mappali oggetto del vincolo.

PdR 8.2.12 ZSC Canto Alto e Valle del Giongo e Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza

Al fine di minimizzare l'impatto complessivo degli interventi previsti dal PGT sulla componente ambientale, sugli elementi della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica del Parco e di conseguenza a tutela anche della conservazione di specie e habitat presenti nella ZSC Canto Alto e Valle del Giongo e nella

ZSC Boschi dell'Astino e dell'Allegrezza, per tutti gli interventi previsti dal PGT valgono le prescrizioni e le raccomandazioni che seguono, in conformità allo Screening di Incidenza rilasciato dalla Provincia di Bergamo (codice SIVIC: SCREE.0043.2024) ai sensi della D.G.R. 4488/2021 e del D.P.R. 357/1997:

- deve essere favorita la concentrazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture in continuità con le aree urbanizzate esistenti, in modo da contenere il più possibile la frammentazione della matrice ambientale a valenza naturalistica e garantire la permanenza di corridoi verdi a supporto di una rete ecologica comunale diffusa, con particolare riferimento agli elementi del reticolo idrico afferenti ai bacini dei torrenti Morla e Quisa;
- devono essere impiegati esclusivamente alberi e arbusti autoctoni certificati e coerenti con il contesto ecologico di inserimento, in tutti gli interventi di piantumazione di sistemi verdi urbani, ambiti di trasformazione/rigenerazione e/o nuclei consistenti di vegetazione (compresi siepi e filari, anche in ambito cittadino); specie esotiche e ornamentali potranno essere impiegate unicamente come singoli elementi di valorizzazione di particolari contesti e soltanto se non facenti parte della Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione di cui alla D.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019;
- per i rinverdimenti di superfici a prato in continuità con sistemi naturali e seminaturali devono essere impiegate sementi di origine autoctona e provenienza locale;
- il Regolamento Edilizio dovrà promuovere e favorire:
 - sistemi di gestione delle acque meteoriche che prevedano la realizzazione di innovative soluzioni multifunzionali di accumulo e laminazione, tra cui vasche per la fitodepurazione e bacini naturaliforme, quali habitat a supporto della biodiversità;
 - contenimento delle superfici impermeabilizzate all'interno degli ambiti di intervento, così come il contenimento di scavi e movimenti terra;
 - impiego di coperture naturali a verde per gli spazi esterni non destinati a usi specifici, anche qualora esistano soluzioni tecniche che, pur non pregiudicando la capacità di assorbimento del suolo, ne annullino il valore ecologico/ambientale (es: prati sintetici drenanti)
 - in presenza di movimentazioni di terra, l'adozione di protocolli atti a contenere la diffusione di specie alloctone vegetali (incluso monitoraggio e se necessario successivo intervento di eradicazione), come previsto dalla D.G.R. n. 2658 del 16 dicembre 2019;
 - nel collegamento impiantistico delle nuove edificazioni (ambiti di trasformazione/rigenerazione) e infrastrutture o nel caso di nuove linee elettriche, l'interramento dei cavi, elettrodotti e linee aeree di nuova realizzazione o in fase di sostituzione/manutenzione, posti in prossimità a siti ad elevata sensibilità, quali boschi, corsi d'acqua, pareri rocciose e aree agricole (ove non interrabili, dovranno prevedere misure di messa in sicurezza per il rischio di elettrocuzione e di impatto dell'avifauna);
- il Regolamento Edilizio dovrà disciplinare:
 - in riferimento ai tempi di attuazione di progetti di realizzazione di opere e interventi che interessino sistemi naturali o seminaturali e comportino la rimozione o alterazione di aree verdi, siepi campestri e filari, fasce boscate, zone umide, elementi del reticolo idrografico o pareti rocciose: che gli interventi siano eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie maggiormente vulnerabili, compreso fra marzo e luglio, o comunque adottando in fase di cantiere tutti i possibili accorgimenti per ridurre il disturbo alla fauna, a partire dalla preliminare verifica tecnica circa la presenza di eventuali siti riproduttivi di specie tutelate;
 - che eventuali lavori preliminari di preparazione e taglio piante e arbusti (tra cui siepi campestri, filari arborei, piante isolate o nuclei a rovo), che si rendano necessari nella futura cantierizzazione delle opere, anche qual ora non ricadenti in superfici classificate a bosco ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale dell'ente forestale competente, siano effettuati nella stagione silvana, con termine entro il 31 di marzo;
 - in riferimento ai lavori per la realizzazione di opere e interventi, che interessino edifici (in particolare edifici storici, quali chiese, ville storiche, cascine) che ospitano colonie riproduttive di specie quali chirotteri o uccelli (es: rondoni), che gli interventi siano essere eseguiti evitando il periodo riproduttivo delle specie in presenza della colonia (es: fori, fessure, accessi a vani interni interclusi,

ecc.);

- il rispetto delle condizioni di naturalità di sponde ed alvei del reticolo idrico e dei sistemi a vegetazione naturale (boschive, filari e siepi), anche in relazione al corretto indirizzo e calendarizzazione degli interventi di manutenzione, anche qualora in carico a soggetti terzi (es: gestori reticolo idrografico, gestori infrastrutture lineari); detti interventi dovranno essere oggetto di pianificazione pluriennale, che tenga conto delle esigenze ecologiche descritte;
- Il Piano di Illuminazione Comunale dovrà prevedere l'attuazione di interventi concreti per il contenimento dell'inquinamento luminoso, soprattutto negli ambiti collocati in contesti isolati, in prossimità di pareti rocciose, grotte zone umide e altre aree ad alta naturalità, quali tutti gli elementi primari della RER e REC, anche in presenza di percorsi ciclabili e pedonali;

Inoltre, sempre al fine di minimizzare l'impatto complessivo degli interventi previsti dal PGT, valgono anche le prescrizioni e le raccomandazioni che seguono:

- tutti gli interventi devono prevedere azioni concrete di deframmentazione dei varchi e dei corridoi verdi, tramite la rimozione attiva di cesure e barriere (rimozione di reti occludenti a maglia stretta, creazione di varchi nelle recinzioni/muri esistenti) e la riqualificazione ecologica del territorio, con particolare riguardo ai varchi e corridoi indicati nella specifica Tavola DRS.2;
- in sede di progettazione di strade e altre infrastrutture lineari (muri di contenimento, barriere acustiche, recinzioni occludenti, sponde artificiali lungo i corsi d'acqua, ecc.) deve sempre essere prevista un'analisi preliminare delle possibili linee di permeabilità ecologica interferite; in presenza di eventuali impatti dovranno essere predisposte adeguate soluzioni tecniche mitigative o compensative, come l'istallazione di ecodotti, l'impiego di recinzioni permeabili per la fauna, ecc., funzionali alla mantenimento di varchi e corridoi ecologici ad ampio spettro specifico;
- sui principali elementi della viabilità urbana che interferiscono con sistemi naturali, come boschi, corsi d'acqua e aree agricole devono essere adottate soluzioni utili alla riduzione del fenomeno del roadkill a carico della fauna selvatica, nonché a tutela della sicurezza degli automobilisti; l'obiettivo deve essere raggiunto attraverso l'impiego di soluzioni tecniche specifiche, quali barriere di indirizzo verso i varchi, ecodotti, dissuasori acustici/ottici, cartellonistica dedicata, sistemi di rallentamento dei veicoli, ecc.;
- è vietato installare impianti/strutture adiacenti a sistemi verdi, entro cui possano restare intrappolati accidentalmente individui di specie di piccola fauna (es: anfibi), come pozzetti, grigliati, caditoie cieche ecc.; in presenza di detti elementi non differibili deve essere prevista la realizzazione di adeguate rampe di uscite/via di fuga in continuità con l'ambiente naturale;
- in riferimento alle nuove urbanizzazioni è obbligatoria l'adozione di soluzioni tecniche funzionali a prevenire, o qualora non differibili mitigare, l'impatto del fenomeno del bird-strike sulla componente avifauna; in fase di attuazione degli ambiti di progettazione/rigenerazione saranno perciò adottate soluzioni progettuali a basso impatto attraverso l'eliminazione/sostituzione delle superfici a vetro/trasparenti e riflettenti accessorie (barriere fonoassorbenti, parapetti, rivestimenti esterni, arredo urbano, ecc.) e l'impiego di soluzioni tecniche mitigative per le superfici trasparenti non differibili (quali finestre, vetrate e lucernari).;
- nell'ambito di qualsiasi piano/attività/intervento di gestione della fauna e della flora passibile di avere una ricaduta su animali, piante selvatici e cicli biogeochimici (es: piani di contenimento di specie "invasive", come ratti, piccioni e zanzare, interventi di diserbo, ecc.) è obbligatoria l'adozione di valutazioni preliminari di compatibilità ecologica; dovranno in tal senso essere sempre privilegiate soluzioni ecologiche a impatto limitato, anche tramite interventi di prevenzione della problematica e con eventuale compensazione delle incidenze non mitigabili;
- è obbligatorio adottare, in particolare nel territorio del Parco Regionale e in presenza di elementi di riferimento della REP, pratiche di gestione del verde pubblico orientate alla sostenibilità e alla valorizzazione della risorsa biodiversità, attraverso l'attuazione di piani di manutenzione che prevedano buone pratiche quali l'individuazione di aree prative a turni di taglio ridotti, il contenimento delle specie alloctone, il mantenimento in loco del materiale vegetale (es: erba e fogliame), la corretta gestione e valorizzazione della necromassa nei sistemi a bosco, il divieto sistematico di impiego di

- diserbanti e insetticidi nella gestione ordinaria del verde pubblico;
- deve essere favorito il mantenimento dei sistemi agricoli di stampo tradizionale, sostenendo le produzioni tipiche locali e l'adesione delle aziende del territorio al regime di produzione biologico certificato.

CAPO IX NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

SEZIONE I NORME GENERALI

PdR 9.1.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Al fine dell'applicazione del presente Capo IX si fa riferimento in modo particolare ai seguenti elaborati del Piano delle Regole:

- | | | |
|---------|--|---------|
| – N.1 | Nuclei di Antica Formazione – Soglie storiche | 1/2.000 |
| – N.2 | Nuclei di Antica Formazione – Tipologia d'intervento | 1/2.000 |
| – N.3.A | Nuclei di Antica Formazione
Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 1 al 38 | 1/200 |
| – N.3.B | Nuclei di Antica Formazione
Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 41 al 68 | 1/200 |
| – N.3.C | Nuclei di Antica Formazione
Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 70 al 103 | 1/200 |
| – N.3.D | Nuclei di Antica Formazione
Ponteranica Alta – Rilievo fronti edifici dal n. 104 al 151 | 1/200 |
| – N.4.A | Nuclei di Antica Formazione
Costa Garatti – Rilievo fronti edifici dal n. 3 all'11 | 1/200 |
| – N.4.B | Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti
Rilievo fronti edifici dal n. 12 al 24 | 1/200 |
| – N.5.A | Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 1 all'85 | |
| – N.5.B | Nuclei di Antica Formazione – Ponteranica Alta – Schede edifici dal n. 86 al 172 | |
| – N.6 | Nuclei di Antica Formazione – Costa Garatti – Schede edifici | |
| – N.7 | Nuclei di Antica Formazione – Castello della Moretta – Schede edifici | |
| – N.8 | Nuclei di Antica Formazione – Rosciano – Schede edifici | |
| – N.9 | Nuclei di Antica Formazione – Pasinetti – Schede edifici | |

Per le destinazioni d'uso ammesse si applica il precedente articolo PdR 3.1.1, con le precisazioni che seguono:

- Sono esclusi l'artigianato di servizio e le attività para-commerciali con SL superiore a 150 mq (fatte salve le attività già regolarmente insediate) le discoteche, i locali notturni e le sale da gioco;
- L'insediamento di destinazioni d'uso complementari fino al 30% della SL complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato è ammesso con titolo diretto; è comunque sempre ammesso, anche oltre il limite del 30%, insediare destinazioni complementari al primo piano abitabile (terreno o rialzato);
- l'insediamento di destinazioni d'uso complementari in misura superiore al 30% della SL complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato che dimostri la compatibilità delle funzioni insediate con il contesto (accessibilità, servizi, qualità dell'ambiente, emissioni acustiche, inquinamento, sottoservizi ecc.);
- i volumi non residenziali, esistenti e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione autorizzata, anche se difforme da quanto previsto dalla presente Normativa di Attuazione.

SEZIONE II TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

PdR 9.2.1. PREMESSA

Il PGT, nelle Tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole, stabilisce il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. Sugli edifici e nei luoghi così classificati possono essere effettuati gli interventi edilizi stabiliti dalle “Schede edifici” (elaborati N.5.A, N.5.B, N.6, N.7, N.8 e N.9), che fanno riferimento all'individuazione contenuta nella Tavola N.2. Le Tipologie d'intervento, descritte e disciplinate negli articoli successivi della presente Sezione II, si distinguono in:

- Tipologia 1 Conservativa
- Tipologia 2 Manutentiva
- Tipologia 3 Trasformativa
- Tipologia 4 Riqualificativa
- Tipologia X Bonifica amianto

A prescindere dall'intervento stabilito dalla relativa Scheda d'intervento:

- per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, con modalità e materiali coerenti con le presenti norme;
- per tutti gli edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria che, per edifici per i quali la scheda d'intervento stabilisce la Tipologia 1, devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio e nel rispetto di eventuali prescrizioni specifiche della relativa Scheda.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previste per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

PdR 9.2.2. TIPOLOGIA 1 CONSERVATIVA

La Tipologia 1 “Conservativa” corrisponde all'intervento di Restauro e risanamento conservativo definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, con le precisazioni che seguono.

Volume Totale / SL

Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del ‘Contributo di costruzione’.

Aperture esterne

Non sono consentite modifiche alle aperture esterne.

Balconi a sbalzo

Non sono consentite modifiche a balconi esistenti, né la realizzazione di nuovi.

Logge e porticati

Non sono consentite modifiche a logge e porticati esistenti.

Piani di falda di coperture e gronde

I piani delle falde di copertura non possono essere modificati, così come le sporgenze delle gronde e gli elementi di decorazione e ornamento esterni. Il rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere eseguito rispettando materiali, morfologia e cromatismi esistenti.

Spazi interni

Sono consentite limitate modifiche necessarie all'adeguamento dei locali esistenti alle eventuali nuove esigenze d'uso e/o alla modifica del numero delle unità immobiliari. Le modifiche da apportare dovranno

essere valutate preliminarmente in ragione delle effettive necessità e in considerazione di tipologia e valore storico, artistico, simbolico dell'edificio.

Adeguamento igienico-sanitario

Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici, purché supportati da valutazioni tecniche che individuino adeguate soluzioni tecniche ed edilizie.

Adeguamento/consolidamento statico

È possibile eseguire interventi di carattere statico (consolidamento o rinforzo delle strutture orizzontali/verticali o sostituzione parziale) valutati mediante indagini tecniche e prove dirette non distruttive in ragione delle effettive necessità strutturali dell'edificio e/o delle sue lesioni agli elementi portanti. Le operazioni di rinforzo o sostituzione parziale di strutture esistenti dovranno tener conto del sistema complessivo delle strutture portanti e del valore storico, artistico, simbolico dell'edificio.

Demolizione di superfetazioni e volumi accessori

È ammessa l'eliminazione di evidenti superfetazioni in contrasto con l'insieme e con il carattere architettonico dell'edificio. La loro volumetria (o corrispondente SL) non può essere in ogni caso recuperata.

Prescrizioni particolari

Ogni intervento su strutture edilizie e finiture edilizie deve essere preceduto da analisi e rilievi (materici e delle patologie di degrado, con eventuali indagini stratigrafiche) volti a definire le più corrette modalità di intervento.

Per gli edifici oggetto di vincolo diretto (D.Lgs. 42/2004), è obbligatorio seguire le procedure autorizzative previste dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici/Ministero per i Beni Culturali.

PdR 9.2.3 TIPOLOGIA 2 MANUTENTIVA

La Tipologia 2 "Manutentiva" corrisponde alla Manutenzione straordinaria definita dall'articolo 3 del DPR 380/2001, senza modifiche dell'involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali, l'integrazione dei servizi tecnologici e il riassetto distributivo di singole unità immobiliari, con le precisazioni che seguono.

Volume Totale / SL

Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione'.

Aperture esterne

È consentita la sola riapertura o il ripristino di aperture preesistenti, purché motivate da necessità inderogabili, in base alle caratteristiche architettoniche originarie o precedenti adeguatamente documentate. Il nuovo disegno dei fronti dovrà derivare da adeguato studio compositivo e dovrà essere rappresentato anche con modellazioni o foto inserimenti.

Balconi a sbalzo

Non sono consentite modifiche a balconi esistenti, né la realizzazione di nuovi.

Logge e porticati

È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfologici e compositivi esistenti.

Piani di falda di coperture e gronde

I piani delle falde di copertura non possono essere modificati, così come le sporgenze delle gronde; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio.

Spazi interni

È consentita la riorganizzazione degli spazi interni, purché siano mantenuti gli elementi caratterizzanti dal punto di vista architettonico, strutturale, tipologico e artistico e purché l'intervento non comporti demolizione di parti significative (strutturali o di finitura) come portali, muri portanti, volte, solai e controsoffitti d'epoca, pavimenti, porticati e logge, scale, ecc.

Adeguamento igienico-sanitario

Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici.

Adeguamento/consolidamento statico

Sono consentiti gli interventi di rinforzo statico delle strutture orizzontali e/o verticali e/o la sostituzione parziale o totale delle stesse, anche in ragione di necessità di adeguamento normativo, adottando soluzioni che conservino il più possibile il sistema strutturale originario e tengano conto delle caratteristiche dell'edificio.

Demolizione di superfetazioni e volumi accessori

È consentita la demolizione di superfetazioni e/o di volumi ed elementi accessori impropriamente aggiunti all'organismo principale, che non siano integrati o coerenti con l'insieme dell'edificio: la loro SL non può essere in ogni caso recuperata.

Eventuali modifiche dei fronti

Modeste eccezioni alle limitazioni previste ai precedenti punti "Aperture esterne" e "Balconi a sbalzo" sono ammesse esclusivamente, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, quando l'alterazione dei fronti proposta è coerente con la composizione della facciata, la morfologia e la tipologia dell'edificio. L'intervento che, così assentito, eccedesse dai limiti stabiliti dall'articolo 3.1.b del DPR 380/2001, sarà classificato come Ristrutturazione edilizia.

PdR 9.2.4 TIPOLOGIA 3 TRASFORMATIVA

La Tipologia 3 "Trasformativa" corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e con le precisazioni che seguono.

In caso di demolizione del volume esistente, parziale o totale, a prescindere dalla definizione di SL, la ricostruzione dovrà avvenire con il criterio del rispetto delle quantità, della sagoma e dell'esatta giacitura esistente, che dovrà essere dimostrata all'atto di richiesta del titolo abilitativo mediante rilievo architettonico e fotografico. Il risultato dell'operazione deve quindi dare luogo a un edificio con la geometria e la dimensione dell'edificio originario. Deroghe al mantenimento della giacitura sono ammesse in via del tutto eccezionale in caso di comprovata necessità funzionale e/o igienico-sanitaria e/o statica; in tal caso il Richiedente deve presentare richiesta di parere alla Commissione per il Paesaggio comunale la quale, se ritenuta accoglibile la proposta, potrà impartire le prescrizioni da rispettare.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, pur dovendosi conformare in linea generale alle disposizioni di cui alle successive Sezioni III, IV e V del presente Capo IX, potranno prevedere soluzioni architettoniche alternative che saranno valutate dalla Commissione per il Paesaggio anche in riferimento al contesto e alla natura degli edifici adiacenti.

Essendo la Tipologia 3 Trasformativa per lo più riferita a edifici di recente formazione o che hanno perso irrimediabilmente gli originari caratteri, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono soggetti al rispetto delle disposizioni contenute nelle successive Sezioni III (Norme materiche e cromatiche) IV (Norme per i materiali lapidei) e V (Norme per il colore).

Volume Totale / SL

Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione'.

Aperture esterne

È consentita la modifica alle aperture esistenti in base a un progetto che dimostri, con rappresentazioni grafiche bi e tridimensionali, l'adeguatezza della composizione delle facciate, anche in relazione a spazi aperti ed edifici limitrofi.

Balconi a sbalzo

È consentita la modifica delle sporgenze dei balconi (come anche la loro eliminazione), purché la trasformazione sia effettuata in coerenza con l'insieme dell'edificio e delle parti ad esso limitrofe e sia supportata da un progetto come al punto precedente.

Logge e porticati

È consentita la parziale chiusura di logge e porticati mediante strutture prevalentemente vetrate, arretrate almeno 1,20 m dal fronte esterno, purché siano mantenuti in facciata i caratteri morfologici e compositivi esistenti.

Piani di falda di coperture e gronde

I piani delle falde di copertura non possono essere modificati; il solo rifacimento del manto di copertura, come anche delle lattonerie e degli elementi accessori, deve essere effettuato in coerenza con il carattere dell'edificio.

Spazi interni

È consentita la riorganizzazione degli spazi interni, come anche la divisione/aggregazione di singole unità. Tali operazioni possono portare anche alla modifica sostanziale del carattere tipologico dell'edificio e prevedere la demolizione di parti significative (strutturali o di finitura).

Adeguamento igienico-sanitario

Sono consentiti gli adeguamenti igienico-sanitari e impiantistici, come anche il rifacimento integrale di tutte le dotazioni tecnologiche.

Adeguamento/consolidamento statico

Sono consentiti gli interventi per il rinforzo statico delle strutture orizzontali/verticali, come anche la sostituzione parziale o totale delle stesse.

Demolizione di superfetazioni e volumi accessori

È consentita la demolizione di superfetazioni, come anche di volumi e/o elementi accessori aggiunti all'organismo principale che non siano coerenti con l'insieme dell'edificio; la loro SL non può essere in ogni caso recuperata.

PdR 9.2.5 TIPOLOGIA 4 RIQUALIFICATIVA

La Tipologia 4 "Riqualificativa" consente interventi volti a riqualificare il tessuto edilizio esistente in modo complessivo, attraverso un sistematico progetto da assoggettare a Piano Attuativo o a Piano di Recupero o a Permesso di Costruire convenzionato.

Gli ambiti ricadenti nella Tipologia 4 sono individuati nella Tavola N.2 "Nuclei di antica formazione - Tipologia d'intervento" e descritti nell'Allegato 4 alla presente Normativa di Attuazione (Schede Progetti riqualificativi 'N' afferenti alla tipologia 4), a cui si rimanda.

In approfondimento alle previsioni stabilite dalla presente Capo IX potranno essere formulate specifiche indicazioni/prescrizioni dall'UTC, dall'A.C. o dalla Commissione per il Paesaggio.

In assenza del Piano Attuativo sono ammessi esclusivamente gli interventi di Tipologia 2 manutentiva.

PdR 9.2.6 TIPOLOGIA X BONIFICA AMIANTO

Definizione

La Tipologia X "Bonifica Amianto" riguarda edifici con coperture amianto (accertate o ipotizzate), per i quali è richiesto ai Proprietari o aventi titolo di provvedere a confermare l'effettiva natura dei materiali mediante comunicazione al Comune e all'ATS di Bergamo. In caso di interventi di rifacimento delle coperture individuate, è obbligatorio provvedere alla bonifica dei manufatti contenenti amianto, seguendo le

disposizioni di legge vigenti.

Per il rifacimento del manto di copertura potranno essere utilizzati i materiali specificati nella Sezione III del presente Capo IX. Qualora la pendenza esistente non fosse adeguata, potrà essere richiesta la modifica della pendenza delle falde del tetto; la Commissione per il Paesaggio comunale esprimerà, nel merito delle proprie valutazioni, le prescrizioni da rispettare nel progetto.

Gli interventi non riguardanti la copertura dovranno rispettare la Tipologia d'intervento cui è assoggettato l'edificio.

PdR 9.2.7 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMPLIAMENTO

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è ammissibile per gli edifici individuati nella Tavola N.2 "Nuclei di antica formazione: Tipologia d'intervento" con apposito segno grafico (*).

Per gli edifici di più recente edificazione, contrassegnati dal segno grafico (**), è ammissibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi anche con la modifica della quota d'imposta di gronda e di colmo, fino a cm 70 rispetto all'esistente.

Si veda l'Allegato 2 (Schemi esemplificativi).

Per gli edifici contrassegnati da (**) è anche ammesso, in alternativa al recupero del sottotetto ed esclusivamente con il parere favorevole della competente Commissione del Paesaggio, l'ampliamento del 20% della SL esistente, che non può comportare incremento della SCOP (Superficie coperta) superiore al 20% di quella esistente.

PdR 9.2.8 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

I Nuclei di Antica Formazione rientrano nelle aree di interesse archeologico del territorio comunale di Ponteranica. Qualsiasi intervento, anche di lieve entità, di modifica dei luoghi, suolo o sottosuolo, dovrà essere comunicato preventivamente alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza. L'eventuale reperimento di oggetti di presunto interesse dovrà essere comunicato al Comune di Ponteranica e alla Soprintendenza: si dovrà evitare il danneggiamento di tracce o reperti di valore storico ed archeologico, provvedendo immediatamente alla conservazione temporanea nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, ai sensi della Legge 1089/1939.

SEZIONE III NORME MATERICHE E CROMATICHE

PdR 9.3.1 ASPETTI MATERICI E CROMATICI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO ESTERNO

Le norme della presente Sezione III si applicano a tutti gli interventi riguardanti l'involucro esterno degli edifici e saranno utilizzata dalla Commissione per il Paesaggio nella valutazione dei progetti. La documentazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo dovrà contenere la descrizione dettagliata delle scelte di progetto in riferimento alle indicazioni e/o prescrizioni qui riportate. Per l'applicazione degli articoli della presente Sezione III si precisa che:

- le 'prescrizioni' sono modalità d'intervento che devono obbligatoriamente essere rispettate;
- le 'indicazioni' sono modalità d'intervento suggerite o ammesse.

PdR 9.3.2 ASPETTI CROMATICI DELLE SUPERFICI MURALI E ZOCCOLATURE

Prescrizioni

Per la gamma dei colori da utilizzare per il rifacimento delle superfici esterne si deve fare riferimento alle indicazioni riportate nelle schede edifici Nuclei di Antica Formazione (N.5.A, N.5.B, N.6, N.7, N.8 e N.9) e nelle tavole di rilievo dei fronti di Ponteranica Alta e Costa Garatti (N.3.A, N.3.B, N.3.C, N.3.D, N.4.A e N.4.B), coordinate con la tavolozza cromatica dei Nuclei di Antica Formazione (si veda la Sezione V delle presenti norme) depositata presso l'UTC.

Il PGT non attribuisce agli edifici un colore vincolante e le tavole del rilievo dei fronti non rappresentano l'intero sistema degli edifici all'interno dei Nuclei di antica formazione. Pertanto la scelta cromatica dovrà basarsi su una proposta, da attingere dalla tavolozza, che sarà valutata in base alla coerenza con l'edificio, con il contesto, con l'accostamento ai colori adiacenti e a quello di altri elementi presenti (serramenti, oscuranti, barriere in ferro, ecc.).

Per le superfici murali (facciate e zoccolature), sia che vengano colorate con finitura ad intonaco sia con semplice tinteggiatura superficiale, prima di procedere all'esecuzione dei lavori è necessario concordare il colore con l'UTC, provvedendo all'esecuzione di almeno tre campioni della dimensione indicativa di cm 80 x 80, da eseguire preferibilmente direttamente sulle superfici da tinteggiare e da identificare con il codice di riferimento della 'tavolozza'. A seguito del sopralluogo di verifica dei campioni, l'UTC procederà alla redazione del verbale nel quale sarà specificato il colore concordato con riferimento al codice identificativo prescelto.

Se la colorazione dei fronti è eseguita contemporaneamente ad opere edilizie riguardanti organicamente l'edificio dev'esserne data descrizione all'interno degli elaborati della pratica edilizia.

Per tutti gli edifici che prevedano il rifacimento delle facciate, la colorazione dei fronti esterni deve obbligatoriamente essere effettuata immediatamente dopo la realizzazione degli intonaci.

Dovrà essere data comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere, anche in modalità telematica, allegando fotografie digitali dei fronti principali dell'edificio.

Per gli aspetti cromatici delle superfici murali si richiamano anche i disposti della successiva Sezione IV "Norme per il colore".

PdR 9.3.3 SUPERFICI O ELEMENTI IN PIETRA NATURALE, MATTONI A VISTA, LEGNO NATURALE

Prescrizioni

Le superfici murarie in pietra naturale, mattoni a vista e legno naturale devono essere mantenute. Eventuali deroghe possono riguardare parti isolate incoerenti con la composizione della facciata.

I manufatti singoli esistenti (archi, piattabande, colonne, pilastri, contorni di finestra, cornici, decorazioni, portali, ecc.) devono essere mantenuti ed essere oggetto di interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino.

Le pietre naturali non possono essere tinteggiate, né trattate con vernici o prodotti coprenti.

Le murature in mattoni forati a vista devono essere rivestite con intonaco, o pietra, in coordinamento con le altre parti dell'edificio o, se trattasi di pertinenza, dell'edificio principale.

Per le opere in pietra naturale si richiamano anche i disposti della successiva Sezione IV – Norme per i materiali lapidei.

Indicazioni

Qualora non fosse possibile il mantenimento a causa di degrado o di precarie condizioni strutturali, è ammessa la sostituzione con elementi preferibilmente del medesimo materiale, purché preceduta da adeguato rilievo del degrado. In caso d'uso di materiali diversi il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative in rapporto a materiali e colori dell'edificio e del contesto limitrofo.

Per le opere in pietra naturale si richiamano anche i disposti della successiva Sezione IV – Norme per i materiali lapidei.

PdR 9.3.4 SERRAMENTI ESTERNI

Prescrizioni

È prioritariamente consigliato l'uso di serramenti in legno di colore naturale. È ammesso l'impiego di legno verniciato con smalti coprenti o tinte a venatura a vista, con colori desunti dalla tavolozza cromatica dei Nuclei di Antica Formazione. In ogni caso, per tutti gli interventi che prevedano il rifacimento dei serramenti esistenti è necessario attenersi a quanto eventualmente riportato sulle schede edifici.

Indicazioni

L'uso di altri materiali, quali alluminio o pvc, può essere consentito dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

PdR 9.3.5 SISTEMI OSCURANTI

Prescrizioni

Per i sistemi oscuranti di finestre e portefinestre è preferibile l'uso di ante a battente, nelle tipologie dell'anta a 'persiana' o dell'anta cieca. È prioritariamente consigliato l'uso di ante in legno naturale ed è ammesso l'impiego di ante in legno verniciate con smalti coprenti o tinte a venatura a vista.

Indicazioni

L'uso di altri materiali o altre tipologie potrà essere consentito dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Qualora fossero presenti oscuranti di diversa tipologia e/o colore, ad esempio a causa della compresenza di diverse proprietà o funzioni, si consiglia di uniformare gli elementi affinché vi siano un unico colore e tipologia.

PdR 9.3.6 MANTI DI COPERTURA E LATTONERIE

Prescrizioni

In tutti gli interventi che prevedano il rifacimento del manto di copertura, ad esclusione di coperture piane e lastrici solari esistenti, è obbligatorio l'uso di tegole in laterizio, preferibilmente della tipologia del coppo. Nel caso in cui l'inclinazione della falda del tetto non lo consentisse, è possibile l'uso di lastre o pannelli in lamiera di rame. L'uso di altri materiali può essere consentito dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Per i manti di copertura in lastre di cemento-amianto è obbligatorio provvedere alla bonifica e alla sostituzione dei manufatti esistenti con l'impiego dei materiali qui prescritti e indicati.

Indicazioni per le lattonerie

Per canali di gronda, tubi pluviali (ad esclusione dei terminali a terra), scossaline, converse, ecc. è prioritariamente consigliato l'uso della lamiera di rame. In caso di compresenza di diversi materiali, si consiglia di uniformare gli elementi. L'uso di altri materiali dovrà essere comunque oggetto di parere da parte della Commissione per il Paesaggio.

PdR 9.3.7 PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Indicazioni

Le pavimentazioni di cortili, camminamenti, strade di accesso privato, ecc., se oggetto di interventi di rifacimento, dovranno essere realizzate prediligendo materiali in pietra naturale o manufatti in laterizio. Sono ammessi manufatti in cemento (lastre, autobloccanti, ecc.) o finitura in conglomerato bituminoso o ghiaia/ghiaietto.

Nei cortili di più proprietà è consigliato di uniformare le soluzioni al fine di evitare l'eterogeneità delle superfici, dei materiali, dei colori.

Per le pavimentazioni in pietra naturale si richiamano i disposti della successiva Sezione IV – Norme per i materiali lapidei.

PdR 9.3.8 AGGETTI: GRONDE, BALCONI, TETTOIE

Prescrizioni

È consentita la modifica delle sporgenze a sbalzo di gronde, balconi, ecc., purché sia permesso dalla tipologia d'intervento attribuita all'edificio.

L'eliminazione o la modifica di sbalzi e parti circoscritte, ritenuti incoerenti con l'insieme dell'edificio o

aggiunte nel tempo da superfetazioni incongruenti, può essere segnalata in modo esplicito nelle 'annotazioni particolari', riportate nelle schede degli edifici e/o dei Progetti Riqualificativi, ovvero prescritta dalla Commissione del Paesaggio.

Gli sbalzi in cemento armato (gronde, balconi, ecc.) se inadeguati o incoerenti con il carattere dell'edificio o del contesto devono essere intonacati o adeguatamente rivestiti.

Gli aggetti in pietra devono essere mantenuti ed essere oggetto di interventi specifici finalizzati alla conservazione e al ripristino.

In caso di rifacimento delle strutture portanti di aggetti esistenti (tetto e gronde, soletta di un balcone, ecc.), è prescritto l'uso strutturale del legno a vista. L'uso di altri materiali, qualora giustificati da necessità statiche o dalla natura dell'edificio, può essere consentito dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

In tutti gli interventi che prevedano la manutenzione o il rifacimento di elementi esistenti è necessario attenersi alla tavolozza cromatica dei Nuclei di Antica Formazione.

Per le gronde o tettoie in lastre di amianto è obbligatorio provvedere alla bonifica e alla sostituzione dei manufatti esistenti con l'impiego dei materiali qui prescritti e indicati.

PdR 9.3.9 BALAUSTRE, BARRIERE, PARAPETTI, SERRANDE, GRIGLIE

Prescrizioni

Le balaustre, le barriere, i parapetti di balconi, ballatoi e logge devono essere in legno o metallo, avere disegno semplice e possibilmente non determinare la chiusura completa dell'alzato. I parapetti ciechi in c.a. a vista non sono ammessi e, in caso di intervento, devono essere demoliti e sostituiti con altra tipologia. Le porte basculanti o scorrevoli delle autorimesse devono essere in metallo, anche rivestite in pannelli di legno, come anche le griglie, le serrande, le saracinesche.

In tutti gli interventi che prevedano la manutenzione o il rifacimento di elementi esistenti è necessario attenersi alla tavolozza cromatica dei Nuclei di antica formazione.

PdR 9.3.10 EDIFICI ACCESSORI NEGLI SPAZI APERTI DI PERTINENZA

Prescrizioni

È consentito il mantenimento degli edifici accessori per ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, depositi e similari, come definiti dal Regolamento Edilizio comunale, purché regolarmente autorizzati e rispondenti a caratteri e dimensioni stabiliti dallo stesso. Tali accessori non devono influire negativamente sul decoro estetico dei luoghi e non devono deturpare la qualità degli spazi aperti e del paesaggio limitrofo. L'eliminazione o la modifica prescrittiva dell'intera costruzione, o solo di parte di essa, se incoerente, è eventualmente segnalata in modo esplicito nelle 'annotazioni particolari' riportate nelle Schede Edifici. In caso di rifacimento è prescritto il rispetto del Regolamento edilizio. L'uso di materiali non lignei, qualora giustificati da imprescindibili necessità statiche e/o estetiche, potrà essere consentito dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

In tutti gli interventi che prevedano la manutenzione o il rifacimento di elementi esistenti è necessario attenersi alla tavolozza cromatica dei Nuclei di antica formazione.

PdR 9.3.11 RECINZIONI

Prescrizioni

Le recinzioni negli spazi aperti di pertinenza degli edifici devono rispondere a quanto indicato dal Regolamento Edilizio e devono essere realizzate in profilati di metallo o in legno, con eventuale muretto in c.a. o muratura, con colori rispondenti alla tavolozza cromatica.

Le recinzioni in filo di metallo nudo o plastificato non sono ammesse, come anche i muri ciechi in muratura. Per le strutture esistenti è consentito il mantenimento; se ritenute incoerenti è eventualmente segnalato l'obbligo di rifacimento nelle Schede Edifici.

PdR 9.3.12 AUTORIMESSE PERTINENZIALI

Al fine di favorirne la realizzazione, le autorimesse realizzate in deroga ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/1989, qualora la morfologia del contesto non ne consenta la realizzazione entro l'andamento originario del terreno, possono essere realizzate, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, anche solo parzialmente interrato, purché la dimensione in altezza emergente dal terreno originario sia contenuta entro il 20% dell'altezza netta interna dell'autorimessa.

SEZIONE IV NORME PER I MATERIALI LAPIDEI

PdR 9.4.1 DESCRIZIONE LITOLOGICA DEI MATERIALI LAPIDEI DI USO STORICO

La presente descrizione indica i principali materiali lapidei utilizzati nel centro storico di Ponteranica e si basa su rilievi in sito dei materiali prevalenti impiegati per la costruzione, che hanno individuato le pietre storicamente utilizzate da utilizzare come riferimento per gli interventi e per la definizione della tavolozza dei colori preferibili, nel rispetto della tradizione lapidea e cromatica degli edifici.

PdR 9.4.2 PRINCIPALI MATERIALI LAPIDEI AUTOCTONI

Il Sass de la Luna

Il Sass de la Luna affiora su gran parte del territorio di Ponteranica. Queste marne calcaree grigie e grigio/nocciola sono state ampiamente impiegate come pietra da costruzione (in blocchi riquadrati) per la realizzazione di edifici o porzioni di edificio, per rivestimenti o per la formazione di muri di sostegno.

PdR 9.4.3 MATERIALI LAPIDEI ALLOCTONI PROVENIENTI DA CAVE DELLA BERGAMASCA

Arenaria di Sarnico (Coniaciano)

L'Arenaria di Sarnico, costituita da un'alternanza di arenarie grigie in strati da sottili a spessi e di peliti, è stata utilizzata soprattutto per la realizzazione di particolari architettonici, per la formazione di cornici di porte e finestre e per la realizzazione di scale.

Dolomia di Zandobbio (Hettangiano)

La Dolomia di Zandobbio (dolomie bianche o rosate, calcareniti bianche o grigie a noduli di selce e dolomicriti grigio-chiare o rosate a stratificazione sottile) è stata storicamente utilizzata per la realizzazione di particolari architettonici.

Pietra di Credaro (Campaniano)

La pietra di Credaro, costituita da una successione di calcareniti a prevalente laminazione parallela, è stata utilizzata come rivestimento (in blocchi riquadrati) per alcuni edifici di recente realizzazione.

PdR 9.4.4 ALTRE PIETRE

Nel tessuto storico di Ponteranica sono presenti altri materiali lapidei, utilizzati in misura limitata, provenienti da cave di altre regioni soprattutto del nord Italia; principalmente Pietra Serena, Pietra di Verona (con colore da bianco a rosso), Travertino, Quarzite e Serizzo. Si tratta di utilizzi recenti in sede di ristrutturazione di edifici preesistenti, prevalentemente per contorni e soglie, talora come rivestimento.

La pietra Serena è stata utilizzata in sostituzione della pietra di Sarnico, con risultato inferiore per la minor consistenza del materiale.

È stato individuato anche l'utilizzo dell'Arabescato Orobico (San Giovanni Bianco) per la formazione di un muro di sostegno e il rivestimento di un nuovo edificio.

PdR 9.4.5 IMPIEGO DEI MATERIALI LAPIDEI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

PdR 9.4.5.a Interventi di restauro

In caso di edifici storici con parti in pietra con elevato valore intrinseco, ogni intervento di restauro deve fondarsi su accurate indagini storiche e su diagnosi preliminari necessarie all'individuazione delle migliori tecniche di conservazione delle pietre.

Per gli interventi di restauro che necessitino di sostituzione di intere porzioni lapidee, qualora si tratti di pietre storicamente documentate (Sass della Luna, Arenaria di Sarnico, Dolomia di Zandobbio), si raccomanda l'utilizzo del medesimo materiale già utilizzato sull'edificio e, ove non fosse possibile (per assenza di cave attive), gli interventi sostitutivi devono essere realizzati con pietre aventi le medesime caratteristiche litologiche e cromatiche di quelle sostituite.

Gli interventi su edifici con pietre non locali (introdotte recentemente) devono prevedere la sostituzione (eventualmente graduale) di tutte le pietre presenti in facciata. L'utilizzo dell'Arabescato Orobico nella varietà rosso/rosata, documentato solo per interventi recenti, è sconsigliato sia in ragione dell'assenza storica di un suo utilizzo sia perché introduce toni cromatici in contrasto con la tradizione edilizia locale.

L'utilizzo della pietra di Credaro e dell'Arabescato Orobico, nella varietà grigia, ove cromaticamente compatibili, è da subordinare all'impiego delle pietre storicamente utilizzate.

PdR 9.4.5.b Nuovi interventi edilizi

Per i nuovi interventi edificatori ove è previsto l'uso della pietra, la scelta dei materiali da utilizzare deve rispettare i seguenti criteri (in ordine di importanza):

- utilizzo di Sass della Luna, Arenaria di Sarnico e Dolomia di Zandobbio;
- utilizzo di pietre locali con caratteristiche analoghe a quelle delle pietre storicamente utilizzate nell'area;
- utilizzo di pietre con caratteristiche analoghe a quelle delle pietre storicamente utilizzate nell'area.

L'utilizzo dell'Arabescato Orobico nella varietà rosso/rosata, documentato solo per interventi recenti, è sconsigliato sia in ragione dell'assenza storica di un suo utilizzo sia perché introduce toni cromatici in contrasto con la tradizione edilizia locale.

L'utilizzo della pietra di Credaro e dell'Arabescato Orobico, varietà grigia, ove cromaticamente compatibili, è da subordinare all'impiego delle pietre storicamente utilizzate.

PdR 9.4.5.c Pavimentazioni

In assenza di un uso diffuso, consolidato storicamente, di specifiche litologie nelle pavimentazioni, si ritiene comunque preferibile l'utilizzo di alcune tipologie di pietre:

- sedimentarie: arenarie e calcari;
- metamorfiche: beole e simili;
- vulcaniche: porfidi

posate secondo le usanze più comuni per i tipi specifici: lisca di pesce, lastre piane, cubetti. Si ritiene compatibile, in quanto testimoniato, anche l'uso di selciato in ciottoli silicei.

SEZIONE V NORME PER IL COLORE

PdR 9.5.1 TAVOLOZZA CROMATICA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Dall'analisi dei colori esistenti e dalle valutazioni conseguenti, si sono dedotti i colori che compongono la tavolozza cromatica dei Nuclei di antica formazione, da considerare allegato di carattere cogente al Piano delle Regole come strumento di applicazione da parte dell'UTC e della Commissione per il paesaggio per la valutazione degli interventi sulle facciate di tutti gli edifici.

I colori che ne fanno parte sono vincolanti e sono da considerare in tutti gli interventi edilizi che dovessero

modificare il colore delle facciate attuali. La tavolozza allegata alla presente Normativa di Attuazione (Allegato 5 “Tavolozza cromatica dei Nuclei di Antica Formazione”) e depositata presso l’UTC riporta cromie che devono essere considerate indicative: per l’esatta cognizione delle stesse si deve fare riferimento ai codici in essa ripostati e relativi al repertorio ‘color concept 4041 di Akzonobel’.

PdR 9.5.1.a Tavole di rilievo dei fronti di Ponteranica alta e Costa Garatti

Le tavole descrivono parte dei fronti di Ponteranica Alta e di Costa Garatti (Tavole N.3.A, N.3.B, N.3.C, N.3.D, N.4.A e N.4.B). Sono stati rilevati strumentalmente i colori esistenti degli edifici e sono stati riportati i codici in riferimento al repertorio ‘color concept 4041’ di Akzonobel. Per i colori non selezionati per la tavolozza sono indicate le cromie affini, le quali sono da considerare un riferimento di massima, non vincolante ai fini di futuri interventi. Nel caso un intervento edilizio volesse mantenere il colore esistente, e questo non fosse stato incluso nella tavolozza, si potrà utilizzare il suggerimento riportato nella tavola.

La restituzione grafica dei fronti è stata effettuata con la sola finalità di rappresentare la sequenza cromatico-materica degli edifici. La loro configurazione è pertanto da considerarsi a titolo indicativo e non è basata su un rilievo architettonico di dettaglio.

CAPO X NORME TRANSITORIE

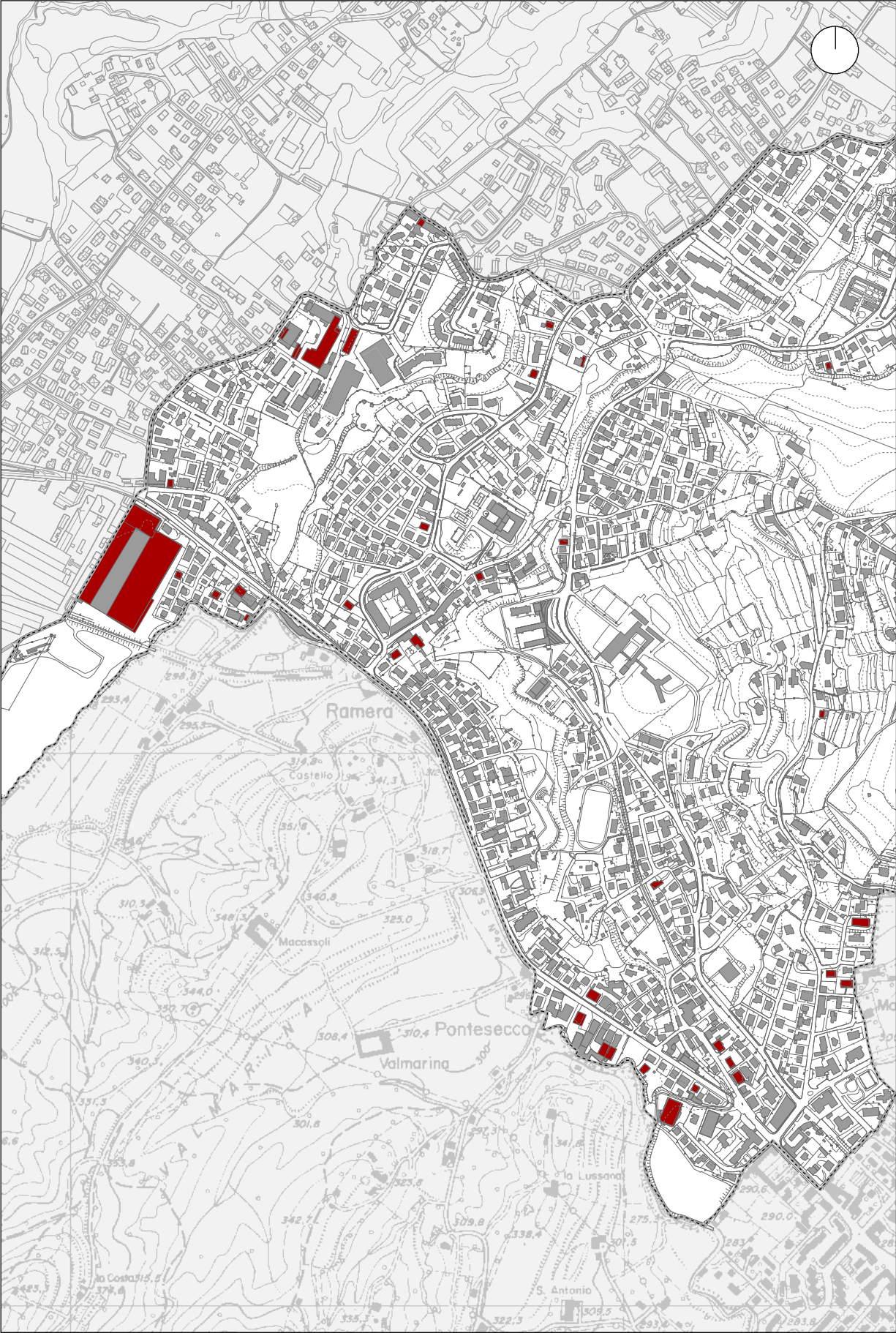
PdR 10.1 SALVAGUARDIA DEL SOTTOBACINO IDROGRAFICO DEL TORRENTE MORLA

A seguito dell’evento di piena dell’ 9 settembre 2024, che ha provocato esondazioni lungo l’asta del torrente Morla nel territorio comunale di Ponteranica e alla luce della nota dell’UTR in data 19 novembre 2024, con la quale è stato comunicato l’avvio di uno “Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Morla (BG194) e del Torrente Tremana (BG196) finalizzato all’aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e del Piano Stralcio per l’Assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) nonché all’individuazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico e al censimento e regolarizzazione delle interferenze e occupazioni di polizia idraulica”, in attesa delle risultanze di tale studio, che determinerà l’obbligo di recepire nel PGT le risultanze del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e di aggiornare di conseguenza le condizioni di fattibilità geologica, in tutte le aree prospicienti il torrente Morla sopraelevate meno di 7 metri dall’alveo è vietata ogni attività edilizia eccedente la manutenzione straordinaria. La verifica del requisito deve essere effettuata in ogni punto del lotto oggetto di intervento in riferimento al punto più vicino dell’alveo del torrente.

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO



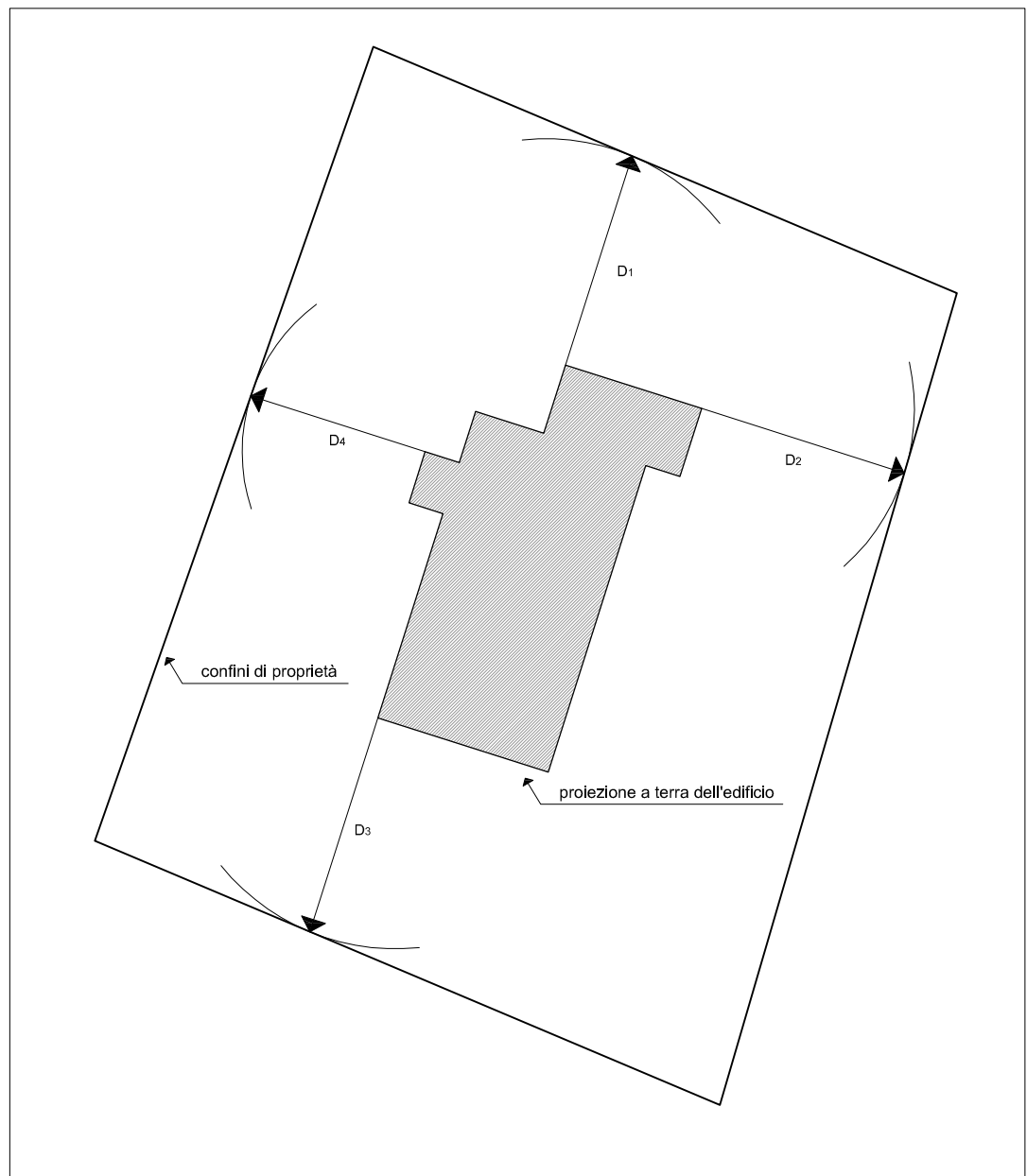




ALLEGATO 2

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

Distanza degli edifici dai confini di proprietà

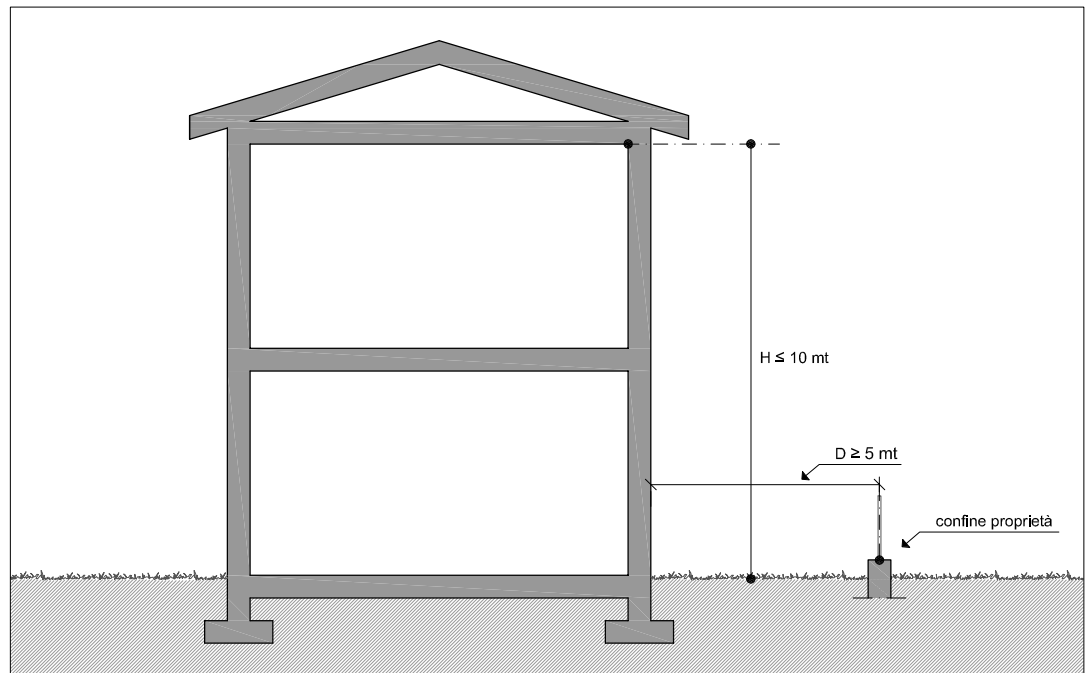


D1
D2
D3
D4

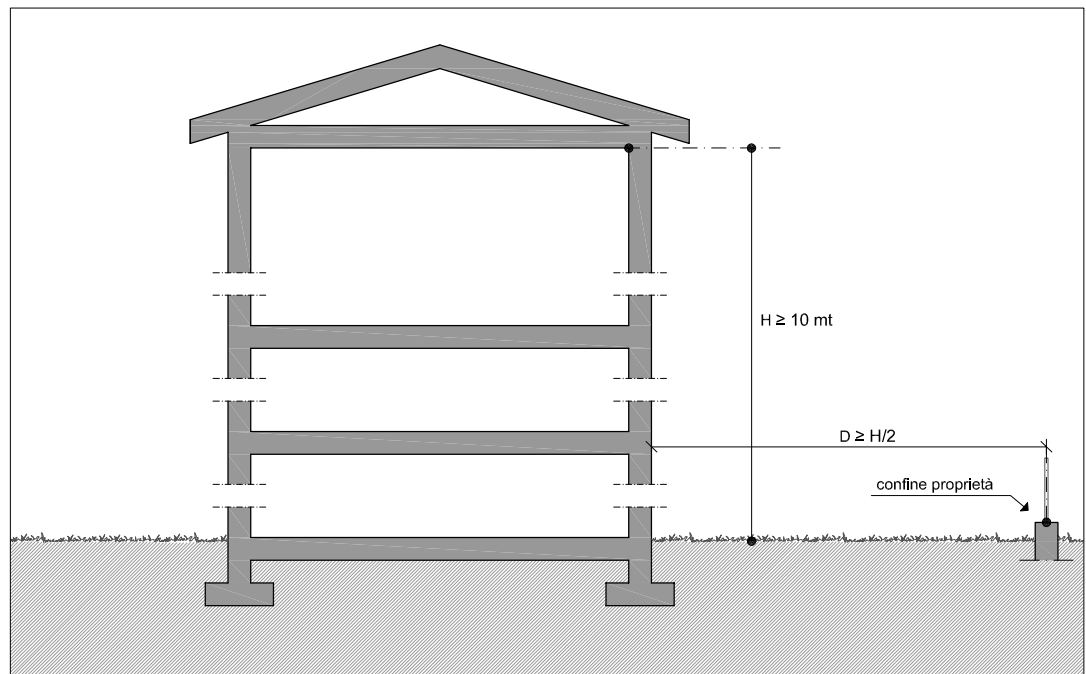
} distanze dall'edificio misurate "a raggio"

La distanza non può essere inferiore a 5,00 mt, ovvero alla metà dell'altezza del fronte antistante il confine di riferimento, se questo misura un'altezza maggiore a 10,00 mt.

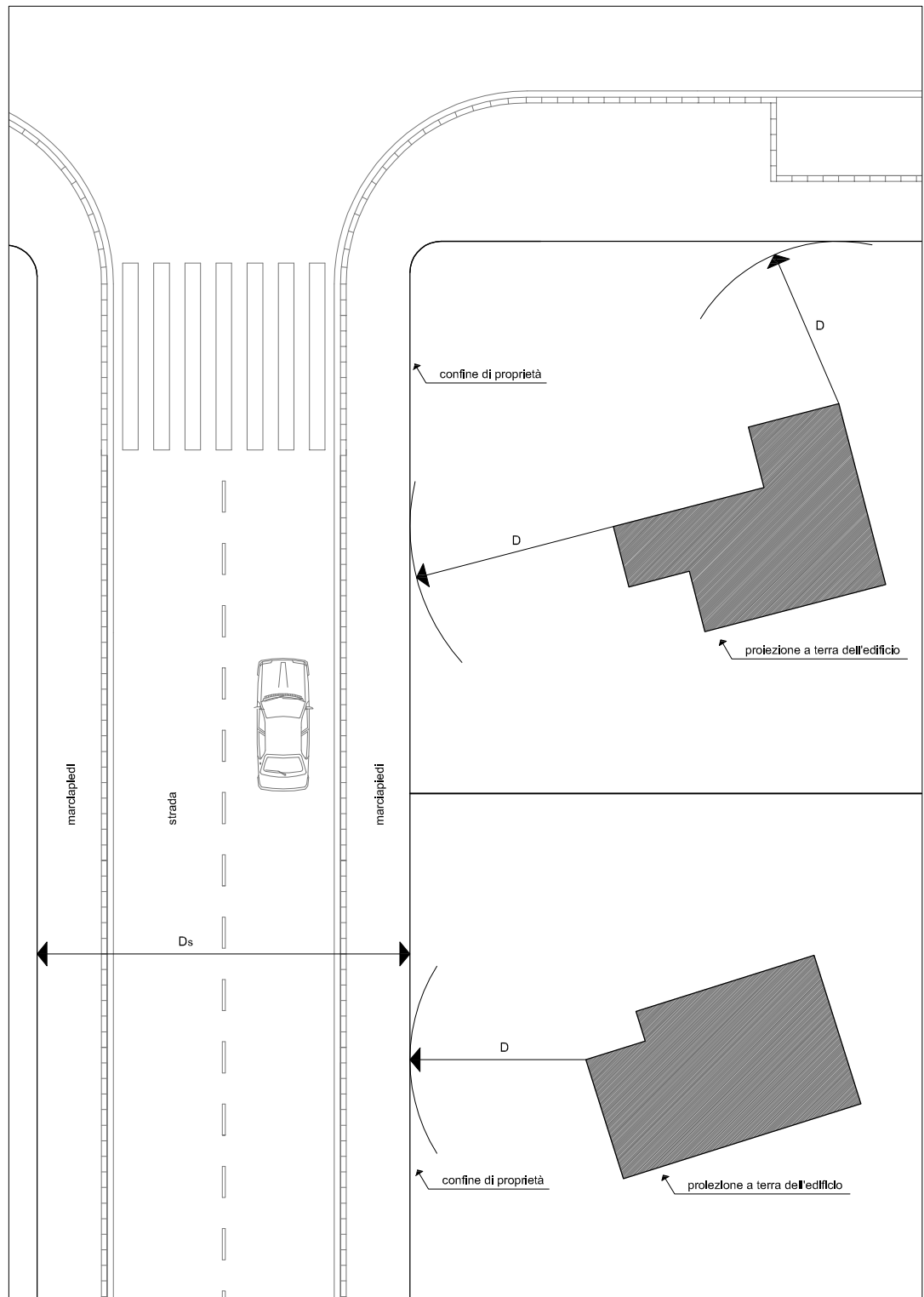
a. distanza dal confine in caso di edificio con altezza minore o uguale a 10 mt



b. distanza dal confine in caso di edificio con altezza maggiore o uguale a 10 mt



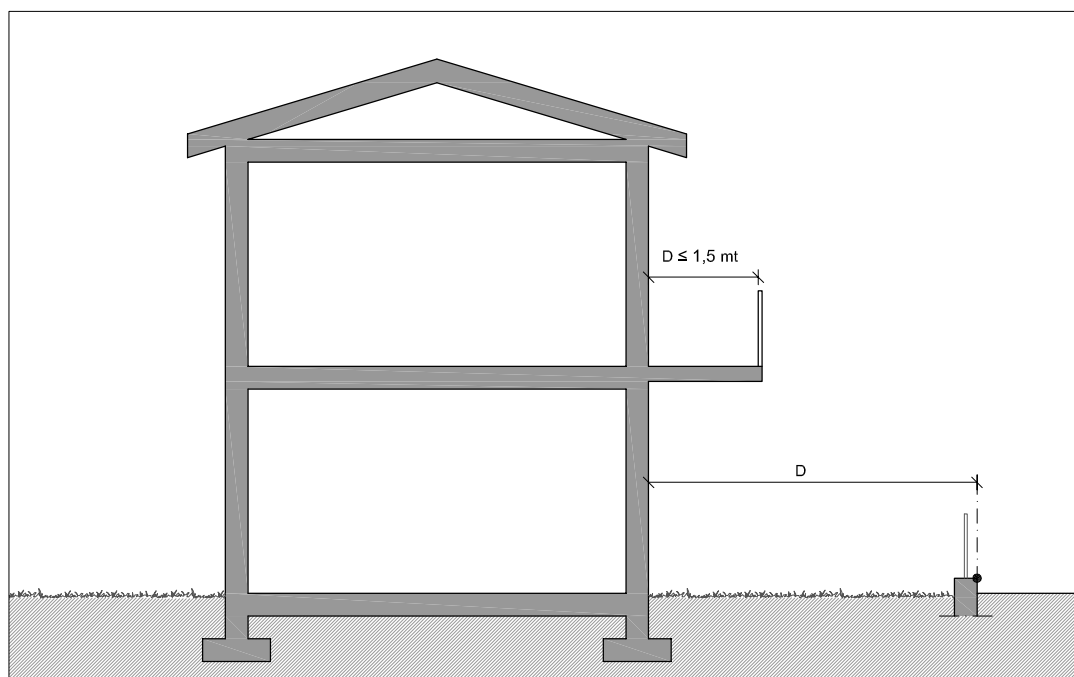
Distanza dalle strade



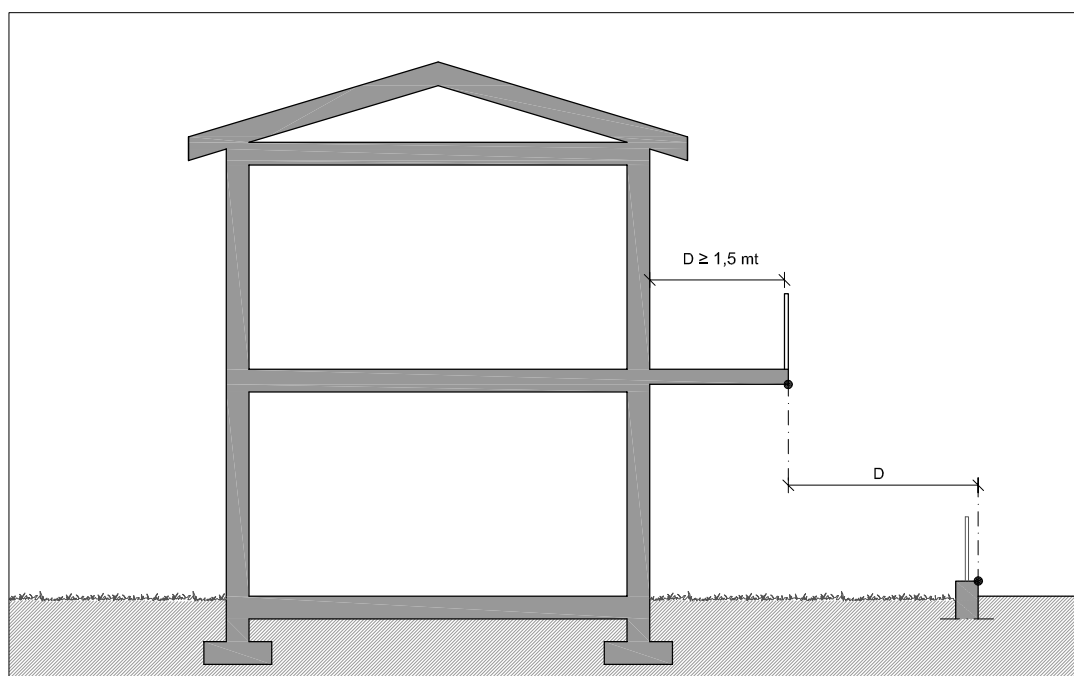
Distanza minima da rispettare:

- 5,00 mt per strade di larghezza inferiore a 7,00 mt;
- 7,50 mt per le strade di larghezza compresa tra 7,00 mt e 15,00 mt;
- 10,00 mt per le strade di larghezza superiore.

a. distanza dalla strada in caso parti aggettanti aperte con una sporgenza minore o uguale a 1,5 mt

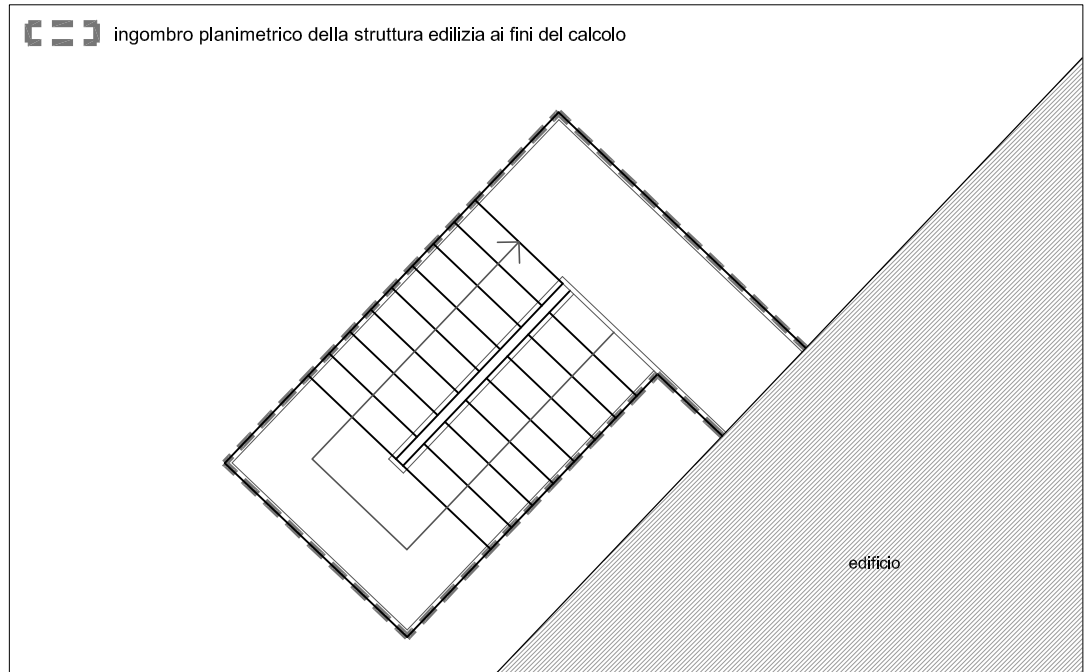


b. distanza dalla strada in caso parti aggettanti aperte con una sporgenza maggiore o uguale a 1,5 mt

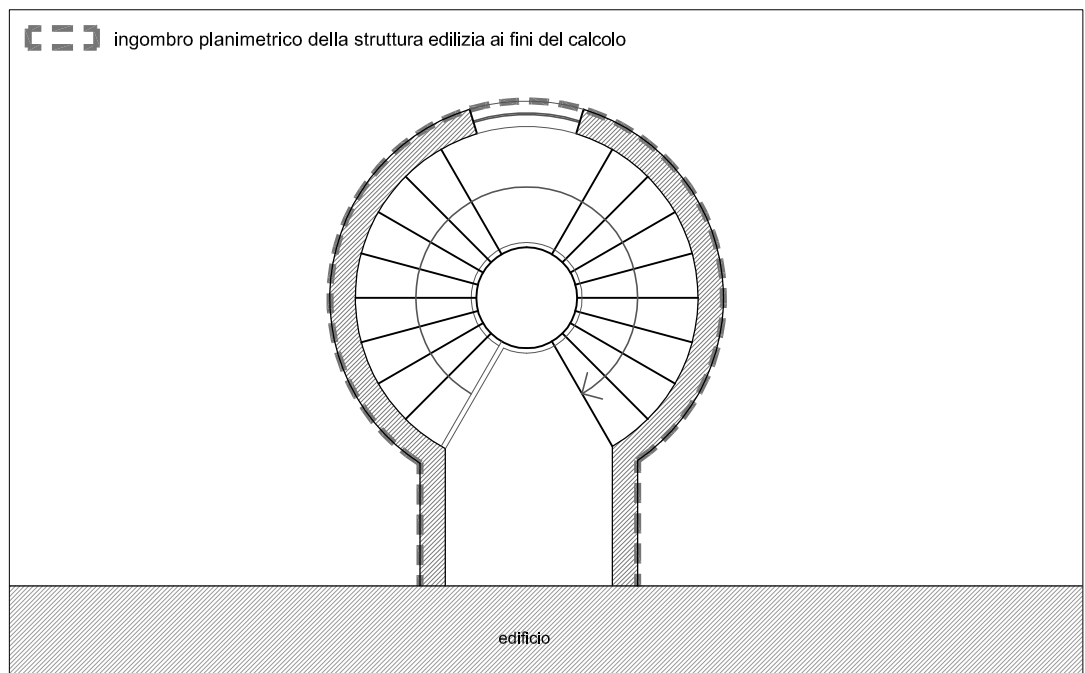


Ingombro relativo alle scale esterne

a. scala aperta con ringhiera in metallo



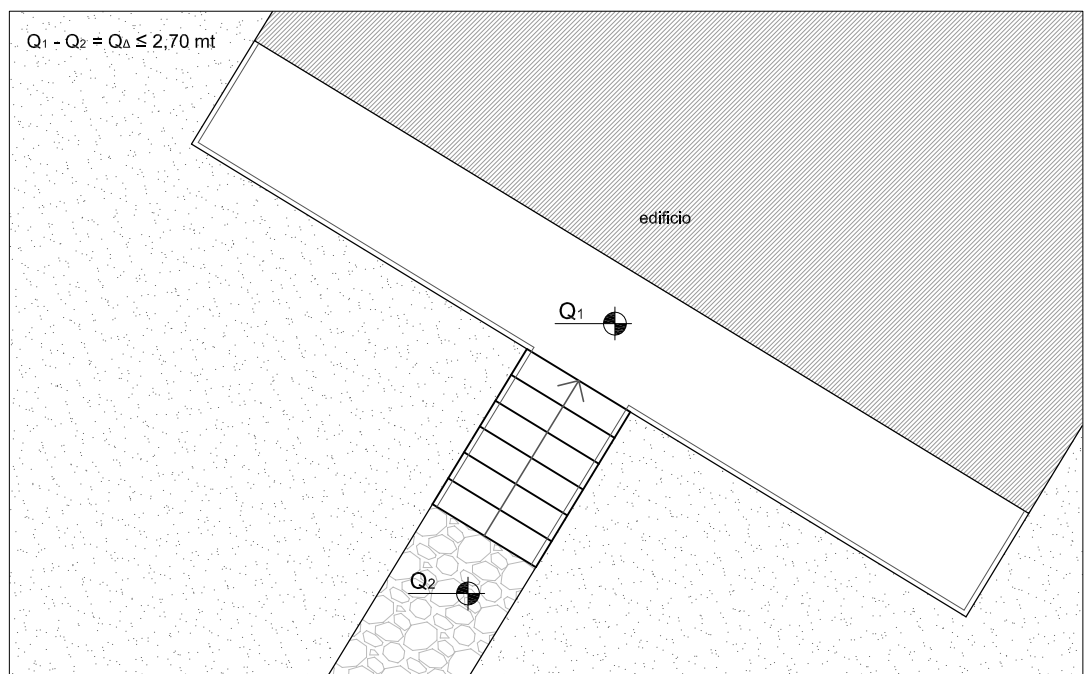
b. scala chiusa con muratura in c.a.



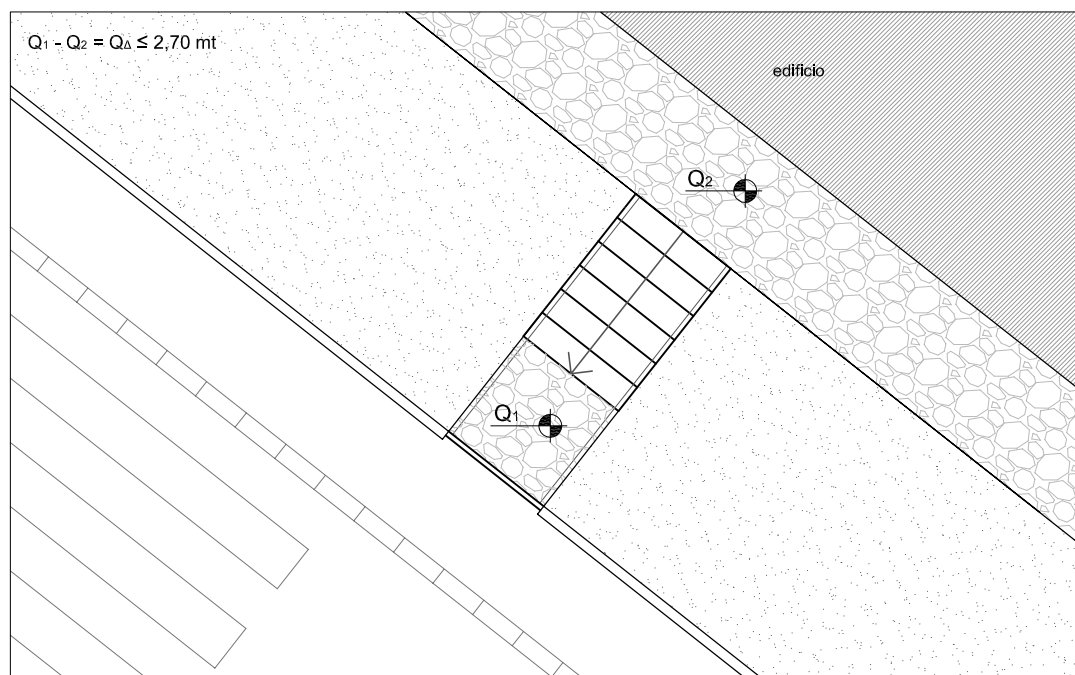
c. scala semichiusa con parapetto in c.a.



d. scala esterna con dislivello (Q_{Δ}) $\leq 2,70$ mt - scala non soggetta a calcolo dell'ingombro planimetrico

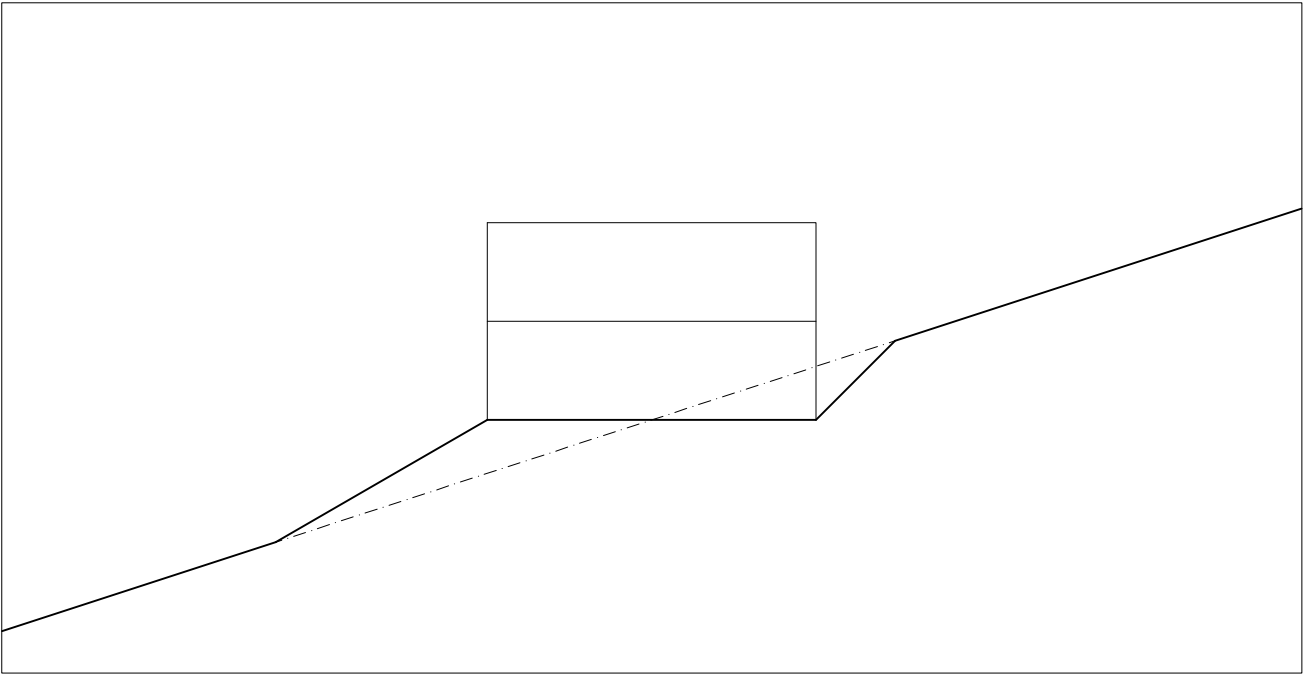


e. scala esterna con dislivello (Q_{Δ}) $\leq 2,70$ mt - scala non soggetta a calcolo dell'ingombro planimetrico

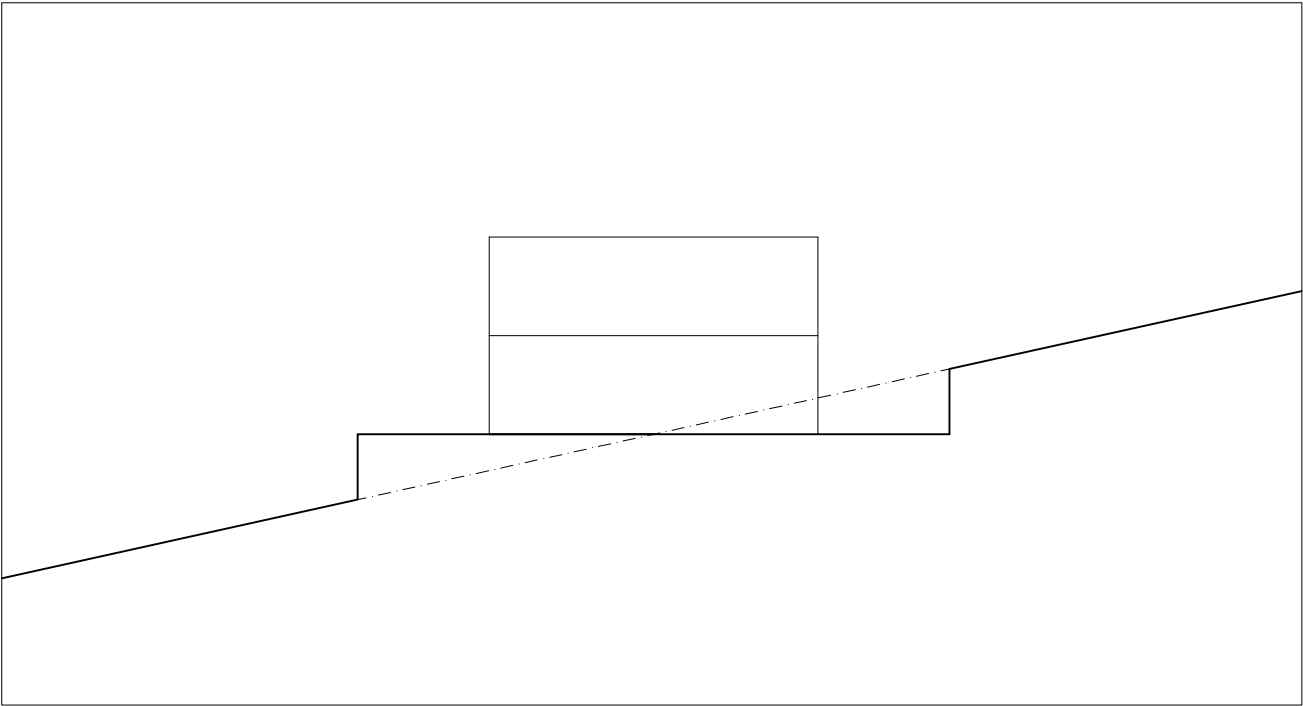


Esempi di interventi finalizzati a limitare i volumi di sterro e riporto

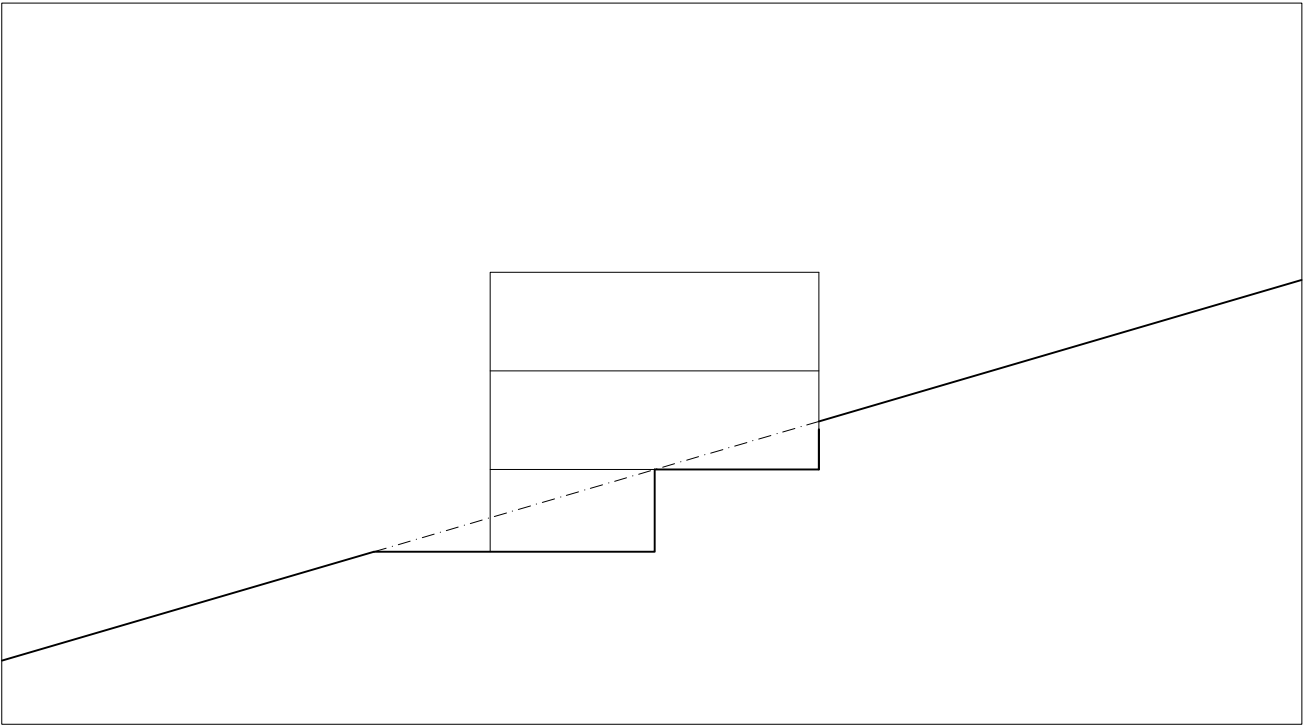
esempio 1



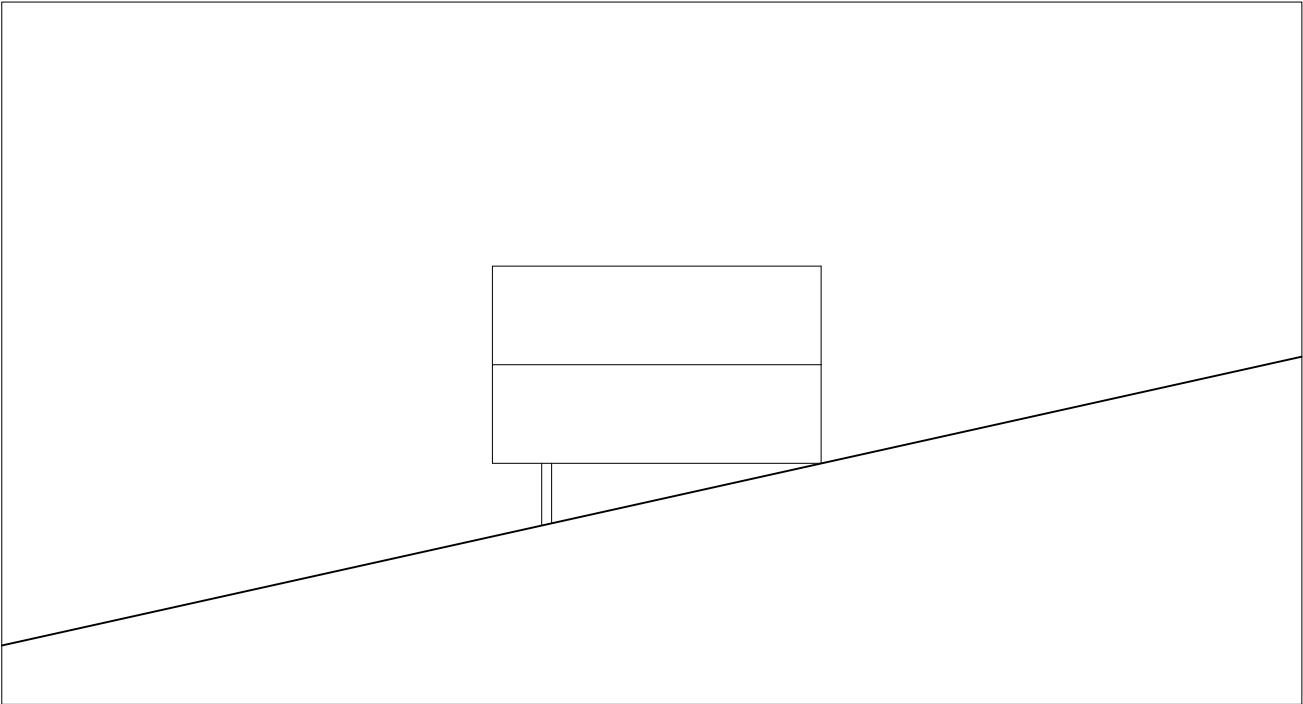
esempio 2



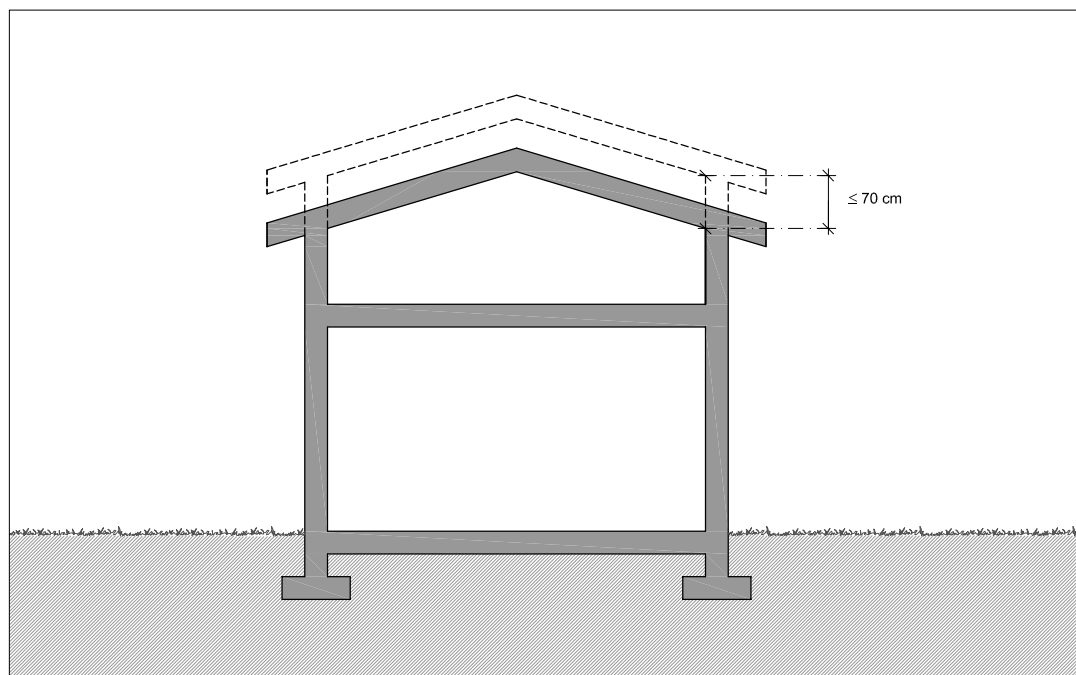
esempio 3



esempio 4



recupero sottotetto a fini abitativi con possibilità di sopralzo (≤ 70 cm)



ALLEGATO 3

SCHEDA DI RILEVAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA AGRICOLA

SCHEDA DI RILEVAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ZONA AGRICOLA

A	RISERVATO AL COMUNE	B	Indirizzata al Comune di Ponteranica per la classificazione edilizio / urbanistica dei fabbricati e sue porzioni aggiuntive
	Pratica n.		
	Fascicolo n.	C	La compilazione della presente scheda di rilevazione degli immobili deve essere effettuata e sottoscritta da un professionista abilitato iscritto all'albo degli architetti, ingegneri, geometri, con provata competenza nella materia dell'edilizia
	Protocollo n.		

La compilazione della presente scheda di rilevazione dati, è resa nelle forme e clausole dichiarative previste dal D.p.r. 445/2000
N.B.: E' necessaria la puntuale compilazione di tutti i campi

Richiedente				
Nome e Cognome o denominazione				
Codice fiscale				
Residenza anagrafica				
Data di nascita		Luogo		
Titolo in base al quale il richiedente effettua la classificazione del fabbricato	Proprietario ☐	Comproprietario ☐	Possesso o altro titolo reale ☐	Altro specificare
Titolo di proprietà	Dichiarazione di successione Racc. Rep. Registrato ail.....		Atto di acquisto e/o donazione Racc. Rep. Registrato ail.....	

Generalità storica ed amministrativa del fabbricato e sue porzioni aggiuntive						
Epoca di costruzione del fabbricato barrare ➔	Prima del 1900	Tra il 1900 e il 1942	Tra il 1942 e il 17.09.1962	Tra il 18.09.1962 e il 14.06.1976	Tra il 15.06.1976 e il 1981	Tra il 1981 ad oggi
Epoca ultimo intervento di rist.razione o ampliamento barrare ➔	Prima del 1900	Tra il 1900 e il 1942	Tra il 1942 e il 17.09.1962	Tra il 18.09.1962 e il 14.06.1976	Tra il 15.06.1976 e il 1981	Tra il 1981 ad oggi
Relazione storica sull'intervento di costruzione del fabbricato e sua destinazione d'uso						
1.....						
2.....						
3.....						
4.....						
5.....						
6.....						
7.....						

Autorizzazioni edilizie d'intervento (ultima effettuata)	Numero Aut.				Condono n.del		
	Prot				Prot		
	Data				Data		
Data accatastamento edificio principale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani e/o mq	R. C. €
Data accatastamento Accessori	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani e/o mq	R. C. €
Data accatastamento Autorimesse	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani e/o mq	R. C. €
Data accatastamento altro (spec.)	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani e/o mq	R. C. €

Definizione degli elementi materici del fabbricato e sue porzioni aggiuntive							
Murature esterne al piano terra barrare e compilare →	Pietra	Mattoni	Misto	Cls o Lat	Legno	Intonacata o parziale intonaco	Colorate
	Larg. P.T. Cm	Larg. P.T. Cm	Larg. P.T. Cm	Larg. P.T. Cm	Larg. P.T. Cm	Si ☐ No ☐	Si ☐ No ☐
Murature interne al piano primo barrare e compilare →	Pietra	Mattoni	Misto	Cls o Lat	Altezza interpiano		Colorate
	Larg. P.1. Cm	Larg. P.1. Cm	Larg. P.1. Cm	Larg. P.1. Cm	P.T. cm..... P.1° cm.....		Si ☐ No ☐
Finestre barrare e compilare →	Contorni in pietra Si ☐ No ☐	Ante in legno Si ☐ No ☐	Griglie	Antoni	Tapparella	Misto	
	spec.						
Solai barrare e compilare →	Orditura in legno	Presenza di volte Si ☐ No ☐ Pietra ☐ Mattoni ☐		Numero solai orizzontali		Ci sono locali interrati o parzialmente inter.	
						Si ☐ No ☐	
Copertura barrare e compilare →	Orditura in legno	Orditura in Cls o similari	Numero falde	Numero camini	Coppo	Altro	
						spec.	
Elementi di servizio	Luce elettrica Si ☐ No ☐	Acqua Si ☐ No ☐	Gas metano Si ☐ No ☐	Rete Telefono Si ☐ No ☐	Pozzi d'acqua Si ☐ No ☐	Rete fognatura Si ☐ No ☐	Accesso carrale Si ☐ No ☐
Relazione sugli elementi di pregio del fabbricato 1..... 2..... 3..... 4..... 5..... 6..... 7.....							

Definizione degli elementi ambientali esterni del fabbricato e sue porzioni aggiuntive

Pertinenza esterna barrare e compilare →	Cortile esterno Si ☐ No ☐	Muri di contorno al cortile Si ☐ No ☐	Alberi centenari nel raggio di 50 ml dal fabbricato Si ☐ No ☐	Presenza di sorgenti nel raggio di 200 ml dal fabbricato Si ☐ No ☐	Quota altimetrica s.l.m.
Edifici accessori al fabbricato principale barrare e compilare →	Presenza di tettoie stalle, fienili, depositi, nel raggio di 200 ml dal fabbricato Si ☐ No ☐	Il fabbricato è inserito in un nucleo di più edifici Si ☐ No ☐	Contesto ambientale di contorno Bosco ☐ Prato ☐ Vigneto / frutteto ☐ Incolto ☐		

Relazione storica sulla relazione funzionale del fabbricato, con il contesto agricolo

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....

Definizione degli interventi edili proposti oggi

Relazione sui singoli punti d'intervento

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....

A compendio di quanto rilevato, allego esaustivo dossier fotografico dei vani interni, prospetti esterni e del contesto ambientale limitrofo al fabbricato oggetto di classificazione

Attesto che la rilevazione è stata da me coadiuvata in qualità di Arch. ☐ Ing. ☐ Geom. ☐

Nome Cognome

Iscritto all'albo degli/dei.....di con il n.

Timbro

Firma

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000

non soggetta ad autenticazione della sottoscrizione se apposta in presenza del dipendente addetto a ricevere la documentazione ovvero qualora sia inviata (anche per fax) unitamente a fotocopia di un documento di riconoscimento valido del sottoscrittore (art. 38 D.P.R. 445/2000), esente dall'imposta di bollo (**art. 37 D.P.R. 445/2000**)

Il/la sottoscritto/a _____
(cognome) (nome)

nato a _____ (_____) il _____
(luogo) (prov.) (data)

residente a _____ (_____) in Via _____ n. _____
(luogo) (prov.) (indirizzo)

consapevole della responsabilità penale prevista dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

D I C H I A R A

Che la compilazione della presente scheda di rilevazione dati dell'edificio in zona agricola, corrisponde a piena ed oggettiva verità tecnica di valutazione e di ricerca

Data,.....

FIRMA del titolare di proprietà

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. del 28.12.2000 n. 445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto, ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

il dichiarante Sig./Sig.ra _____

Il dipendente addetto a ricevere la documentazione

Timbro dell'Ufficio Tecnico

(Profilo / Livello) _____

Nome e Cognome) _____

N.B.

1) Trattamento dei dati personali.

Ai sensi dell'art. 10 e 12 della L. 675/1996 i dati personali forniti dal dichiarante delle presenti dichiarazioni sono trattati esclusivamente ai fini del procedimento di cui trattasi. L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata Legge, che può far valere nei confronti del CNR.

2) La normativa sulle dichiarazioni sostitutive si applica ai cittadini italiani e dell'Unione Europea.

I cittadini di Stati non appartenenti all'Unione, regolarmente soggiornanti in Italia, possono utilizzare le dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del DPR 445 del 28.12.2000 limitatamente agli stati, alla qualità personali e ai fatti certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici italiani, fatte salve le speciali disposizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti concernenti la disciplina dell'immigrazione e la condizione dello straniero.

Al di fuori dei casi sopradetti, i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione autorizzati a soggiornare nel territorio dello Stato possono utilizzare le dichiarazioni sostitutive nei casi in cui la produzione delle stesse avvenga in applicazione di convenzioni internazionali fra l'Italia e il Paese di provenienza del dichiarante.

3) Il Comune si riserva di effettuare il controllo ai sensi dell'art 71 e per gli effetti degli artt. 75 e 76 del DPR 445 del 28/12/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive sottoscritte e prodotte dagli interessati.

NOTE APPLICATIVE ALLA SCHEDA DI RILEVAZIONE

La scheda di rilevazione, offre all'Ufficio tecnico comunale la possibilità di inquadrare la "morfologia" amministrativa e tipologica del fabbricato oggetto di rilevazione.

La rilevazione ha quindi come finalità la verifica del fabbricato considerando una panoramica oggettiva di informazioni, utili a definire il processo di convalida del rapporto amministrativo e fiscale della fabbrica. Questa preliminare attività si avvale del diretto coinvolgimento del proprietario utilizzatore coinvolgendo il suo professionista tecnico abilitato in un contestuale processo di sensibilizzazione.

La legittimità dei fabbricati è da ritenersi subordinata anche alla conformità della posizione fiscale con l'Ente comunale e di accatastamento con l'Agenzia del territorio.

Una volta riscontrata l'idoneità amministrativa del fabbricato che comporta in sé il favorevole esito di accertamento, l'Ufficio tecnico proporrà la classificazione dell'intervento in una modalità partecipata e motivata, che pone l'obiettivo sulla rigenerazione del rapporto del fabbricato stesso nel contesto agricolo ed ambientale di inserimento, tenendo conto ovviamente dei bisogni del proprietario, con risultanza di conciliare il suo adeguamento paesistico ambientale riscoprendo, salvaguardando, valorizzando e ricostruendo la dove ritenuto possibile, gli elementi di pregio che lo costituiscono.

In sintesi la classificazione dell'intervento viene così costruita in ordine alla motivazione di legittimità del fabbricato, nell'obiettivo di valorizzare il recupero edilizio dello stesso, considerando compatibilmente gli elementi di pregio e le funzioni dell'utilizzatore.

La classificazione degli interventi verrà ripresa con l'art. 27. (definizione degli interventi edilizi) di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, seguendo modifiche ed integrazioni.

Effettuata la classificazione da parte dell'Ufficio tecnico, la validazione della proposta viene determinata con atto della Giunta comunale. Il verbale della Giunta Comunale di classificazione dell'intervento, corrisponde a dichiarazione d'indirizzo preventivo per eventuali istanze a cura della proprietà.

La fase dell'istanza con la proposta progettuale d'intervento dovrà ovviamente tener conto delle indicazioni di classificazione per l'intervento e dei superiori strumenti che regolano l'uso e le funzioni del fabbricato in seno al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo e suoi piani attuativi di riferimento di cui al Piano di Settore Agricolo, Piano dei Nuclei abitati e Piano del Tempo Libero.

Va da sé che gli edifici oggetto di classificazione risultano essere quelli esistenti, legittimamente realizzati od anche nelle condizioni di essere dichiarati legittimi.

Negli ambiti a vocazione agricola la destinazione funzionale alle necessità di governo dei fondi è sempre consentita.

La destinazione d'uso residenziale è sempre consentita per gli ampliamenti di edifici che dimostrano di avere già in sé questa funzione.

Può essere consentito il cambio di destinazione da rurale a residenziale quando la destinazione d'uso rurale abbia perso da più di cinque anni la sua effettiva funzione e purché si dimostri che non vi sia più alcuna relazione di utilità con le necessità di governo agricolo di tutti i fondi di proprietà.

Il cambio di destinazione è quindi direttamente proporzionale alla dimostrazione di una corretta relazione d'uso mantenimento del fondo. Ciò vale per coloro che hanno titoli di imprenditoria del settore agricolo, e anche per coloro che non hanno il titolo di imprenditore agricolo. La dimostrazione dovrà avvenire mediante una certificazione agronomica che attesti la dimessa relazione della fabbrica con le funzioni d'uso necessità che all'origine l'hanno generata.

Tuttavia il cambio di destinazione di portici e fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, legnaie, locali per la trasformazione dei prodotti agricoli, ecc..., all'uso residenziale, dovrà rispondere preventivamente all'idonea classificazione, considerando la presenza o la possibilità di realizzazione e gestione a cura del proprietario dei necessari servizi di urbanizzazione indispensabili per l'agibilità di una civile abitazione.

Il cambio di destinazione d'uso non può quindi compromettere le attuali relazioni dell'immobile, con la massa dei prodotti generati dai fondi agricoli, per cui risulta funzionale la fabbrica rurale.

Il progetto agronomico che attesta il venir meno delle necessità d'uso rurale della fabbrica, deve includere una convenzione di impegno da trasciversi a cura e spese del proprietario proponente al mantenimento della nuova destinazione agricola di quei fondi che, data la nuova proposta agronomica limitano od escludono l'uso della fabbrica rurale oggetto di trasformazione d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso da rurale per qualsiasi altra destinazione diversa da quelle fin qui coordinate deve corrispondere agli aspetti di dettaglio inquadrati con il piano dei servizi ed in rispondenza ai regolamenti comunali che regolano le attività commerciali, artigianali ed industriali, ed in subordine allo stesso Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo e suoi piani attuativi di riferimento (Piano di Settore Agricolo, Piano dei Nuclei abitati e Piano del Tempo Libero).

Classificazione cronologica dei fabbricati

Epoca di costruzione o ultimo intervento di ristrutturazione o ampliamento	Prima del 1900	Tra il 1900 e il 1942	Tra il 1942 e il 17.09.1962	Tra il 18.09.1962 e il 14.06.1976	Tra il 15.06.1976 e il 1981	Tra il 1981 ad oggi
--	----------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------

Prima del 1900

Edifici di antica formazione

Tra il 1900 e il 1942

Edifici storici d'epoca che precedono la L. 1150/42

Tra il 1942 e il 17.09.1962

Edifici di cui non era necessaria l'autorizzazione se collocati al di fuori del perimetro del centro abitato vigente all'epoca.

Tra il 19.09.1962 e il 14.06.1976

Edifici realizzati in forza della necessaria autorizzazione prevista da Regolamento edilizio abbinato Piano di Fabbricazione, sino alla data di approvazione della disciplina urbanistica C.le di P.R.G. come approvato con D.G.R. n. 4190 del 15.06.76

Tra il 15.06.1976 e il 1981

Edifici assoggettati a regime oneroso nel rispetto delle norme di P.R.G. che precedono la L.R. 8/91 che definisce e regola il Parco dei Colli.

Tra il 1981 ad oggi

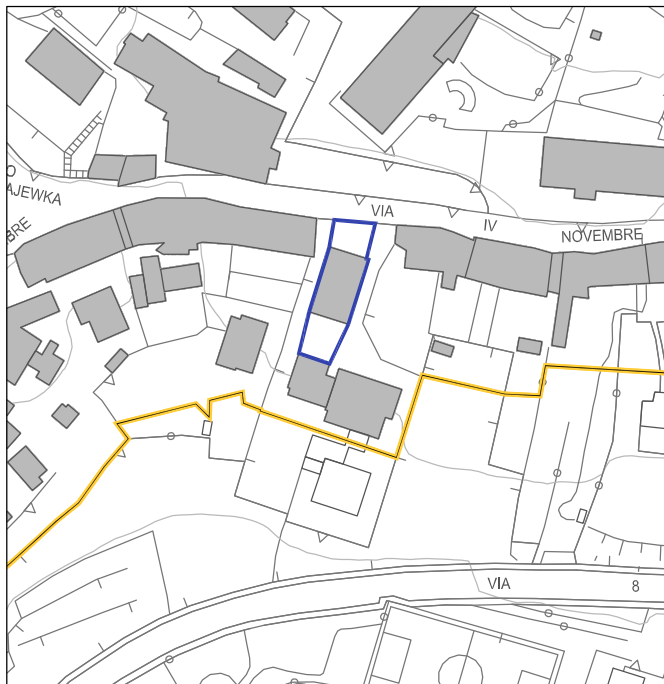
Edifici assoggettati al rispetto delle norme di pianificazione comunale e sovra comunale del Parco.

La legittimità dei fabbricati è da ritenersi subordinata alla conformità della posizione fiscale con l'Ente comunale e di accatastamento con l'Agenzia del territorio.

ALLEGATO 4

SCHEDE PROGETTI RIQUALIFICATIVI 'N' AFFERENTI ALLA TIPOLOGIA 4

Progetto riqualificativo N.1



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Ponteranica Alta

PA38 (vedasi schede NAF RN.10)

via IV Novembre n. 29

4 - riqualificativa

permesso di costruire convenzionato, piano attuativo

nessuno

Parametri edificatori

Superficie territoriale

SLP e volume edificabili

Altezza massima

395 mq

conferma dell'esistente, con eventuali incentivi

allineamenti alla cortina edilizia di via IV Novembre

Contenuti di base

Stato di fatto

L'edificio ha una tipologia a blocco isolato, estranea alla cortina edilizia della dorsale di Ponteranica Alta sulla quale si affaccia, con caratteri formali e materici difforni dal contesto del NAF.

Principio insediativo

L'intervento di riqualificazione presuppone il riassetto volumetrico complessivo dell'edificio esistente, con demolizione e ricostruzione e allineamento del nuovo volume alla cortina della dorsale di via IV Novembre.

Funzioni ammissibili

Sono consentite le funzioni residenziali, turistico/ricettive e commerciali (solo al piano terra).

Norme materiche e cromatiche

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF.

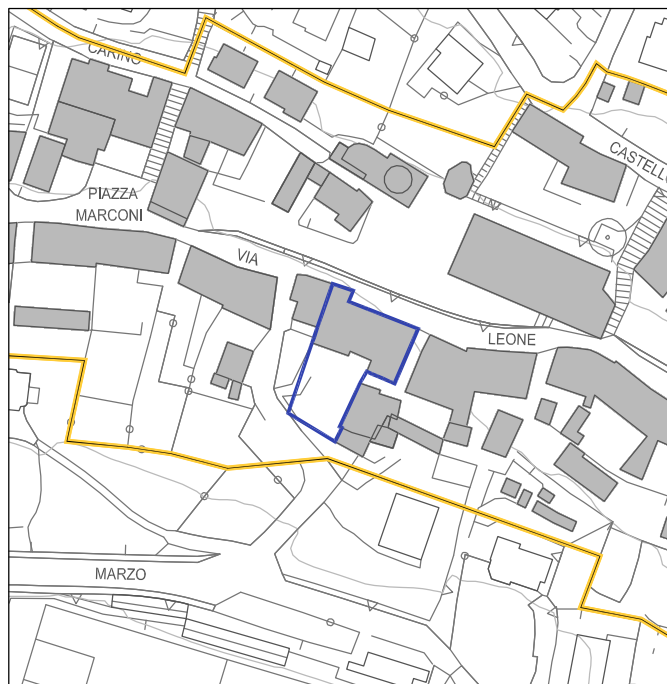
Forme di incentivo

Nella fase preliminare che precederà la presentazione della proposta progettuale, l'Amministrazione Comunale si riserverà la possibilità di riconoscere agli Operatori privati eventuali incentivi che potranno configurarsi come incremento volumetrico e/o riduzione percentuale del contributo di costruzione.

Regime ordinario

Qualora non si volesse procedere all'attivazione del progetto riqualificativo, è possibile intervenire in regime ordinario sugli edifici compresi nel perimetro indicato dalle tavole considerandoli assoggettati alla Tipologia 2 - Manutentiva.

Progetto riqualificativo N.3



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Ponteranica Alta

PA62 - PA63 (vedasi schede NAF RN.10)

via Leone XIII n. 16 - 16a - 18 - 20

4 - riqualificativa

permesso di costruire, eventualmente convenzionato

fascia di tutela dei corsi d'acqua

Parametri edificatori

Superficie territoriale

SLP e volume edificabili

Altezza massima

686 mq

conferma dell'esistente, con eventuali incentivi

allineamenti alla cortina edilizia di via IV Novembre

Contenuti di base

Stato di fatto

Gli edifici PA62 e PA63 sono parte della cortina edilizia della dorsale di Ponteranica Alta, di fronte al sagrato della chiesa parrocchiale.

Principio insediativo

L'intervento di riqualificazione presuppone il riassetto complessivo delle facciate su via Leone XIII e permette, su entrambi gli organismi edilizi, le modalità d'intervento di cui alla Tipologia 4 - Riqualificativa.

Funzioni ammissibili

Sono consentite le funzioni residenziali, turistico/ricettive e commerciali (solo al piano terra).

Norme materiche e cromatiche

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF. In particolare dovranno essere eliminati gli aggetti, i rivestimenti in pietra, gli avvolgibili. La Commissione del Paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni al riguardo.

Forme di incentivo

Nella fase preliminare che precederà la presentazione della proposta progettuale, l'Amministrazione Comunale si riserverà la possibilità di riconoscere agli Operatori privati eventuali incentivi che potranno configurarsi come incremento volumetrico e/o riduzione percentuale del contributo di costruzione.

Regime ordinario

Qualora non si volesse procedere all'attivazione del progetto riqualificativo, è possibile intervenire in regime ordinario sugli edifici compresi nel perimetro indicato dalle tavole considerandoli assoggettati alla Tipologia 2 - Manutentiva.

Progetto riqualificativo N.6



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Ponteranica Alta

PA165 (vedasi schede NAF RN.11)

via Carino n. 19

4 - riqualificativa

permesso di costruire convenzionato

nessuno

Parametri edificatori

Superficie territoriale

SLP e volume edificabili

Altezza massima

226 mq

conferma dell'esistente, con eventuali incentivi

conferma dell'esistente

Contenuti di base

Stato di fatto

L'edificio è parte terminale di una serie di volumi edilizi a schiera, aventi caratteri formali e cromatici differenziati e appartenenti a diverse proprietà. E' costituito da un corpo principale, di due piani e sottotetto, a cui è addizionato un volume secondario sul lato nord, destinato ad autorimessa.

Principio insediativo

L'intervento di riqualificazione presuppone il riassetto complessivo dell'area di proprietà, con possibilità di demolizione (parziale o totale) e ricostruzione del corpo principale (con vincolo di mantenimento della sagoma, della posizione e del volume esistenti) e del secondario (con possibilità di modifica della sagoma e della posizione esistenti). Il progetto riqualificativo dovrà particolarmente studiare l'impatto visivo lungo la via Carino.

Funzioni ammissibili

E' consentita la sola funzione residenziale. Il volume secondario, se mantenuto, dovrà essere destinato ad autorimessa.

Norme materiche e cromatiche

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF. La Commissione del Paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni al riguardo.

Forme di incentivo

Nella fase preliminare che precederà la presentazione della proposta progettuale, l'Amministrazione Comunale si riserverà la possibilità di riconoscere agli Operatori privati eventuali incentivi che potranno configurarsi come incremento volumetrico da utilizzare esclusivamente per il recupero del sottotetto dell'edificio a fini abitativi.

Regime ordinario

Qualora non si volesse procedere all'attivazione del progetto riqualificativo, è possibile intervenire in regime ordinario sugli edifici compresi nel perimetro indicato dalle tavole considerandoli assoggettati alla Tipologia 2 - Manutentiva.

Progetto riqualificativo N.7



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Ponteranica Alta

PA169 - PA170 (vedasi schede NAF RN.11)

via Carino n. 30 - via Monviso n. 2 - 4

4 - riqualificativa

permesso di costruire convenzionato, piano attuativo

nessuno

Parametri edificatori

Superficie territoriale

SLP e volume edificabili

Altezza massima

589 mq

conferma dell'esistente, con eventuali incentivi

conferma dell'esistente, con eventuale rettifica

Contenuti di base

Stato di fatto

Gli edifici sono costituiti da autorimesse e spazi di servizio alla residenza, dislocati come blocchi isolati nelle aree libere.

Principio insediativo

L'intervento di riqualificazione presuppone il riassetto complessivo dell'area, con possibilità di demolizione (parziale o totale) e ricostruzione con modifica della sagoma, della posizione e dei volumi esistenti. Il progetto riqualificativo dovrà studiare particolarmente l'impatto visivo da Largo Nikolajewka e lungo le vie Carino e Monviso.

Funzioni ammissibili

E' consentita la funzione di autorimessa e spazi di servizio alla residenza con possibilità di realizzare ulteriori posti auto interrati.

Norme materiche e cromatiche

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF. La Commissione del Paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni al riguardo.

Forme di incentivo

Nella fase preliminare che precederà la presentazione della proposta progettuale, l'Amministrazione Comunale si riserverà la possibilità di riconoscere agli Operatori privati eventuali incentivi che potranno configurarsi come incremento volumetrico e/o riduzione percentuale del contributo di costruzione.

Regime ordinario

Qualora non si volesse procedere all'attivazione del progetto riqualificativo, è possibile intervenire in regime ordinario sugli edifici compresi nel perimetro indicato dalle tavole considerandoli assoggettati alla Tipologia 2 - Manutentiva. Qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla bonifica delle lastre in cemento-amianto della copertura.

Progetto riqualificativo N.8



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Castello della Moretta

CA28 (vedasi schede NAF RN.12)

via Castello sn.

4 - riqualificativa

permesso di costruire, eventualmente convenzionato

nessuno

Parametri edificatori

Superficie territoriale

SLP, volume, altezza edificabili

58 mq

ricostruzione dell'ipotizzato volume preesistente, attualmente ridotto a rudere, secondo la dimostrazione probante del corpo di fabbrica crollato

Contenuti di base

Stato di fatto

Il rudere è collocato tra gli edifici residenziali CA8 e CA9, ai quali è collegato mediante il muro nord e, parzialmente, la porzione di muro sud.

Principio insediativo

L'intervento riqualificativo presuppone la ricostruzione del volume precedentemente esistito, da definire secondo l'impronta a terra dei muri presenti e per un'altezza al pari di quanto deducibile dalle tracce delle strutture rintracciabili sul muro del confinante CA9. La richiesta del Permesso di Costruire deve essere corredata di rilievo architettonico-materico e fotografico (anche con documenti storici) delle murature esistenti e delle parti confinanti degli edifici limitrofi.

Funzioni ammissibili

E' consentita la sola funzione residenziale.

Norme materiche, cromatiche igienico-sanitarie

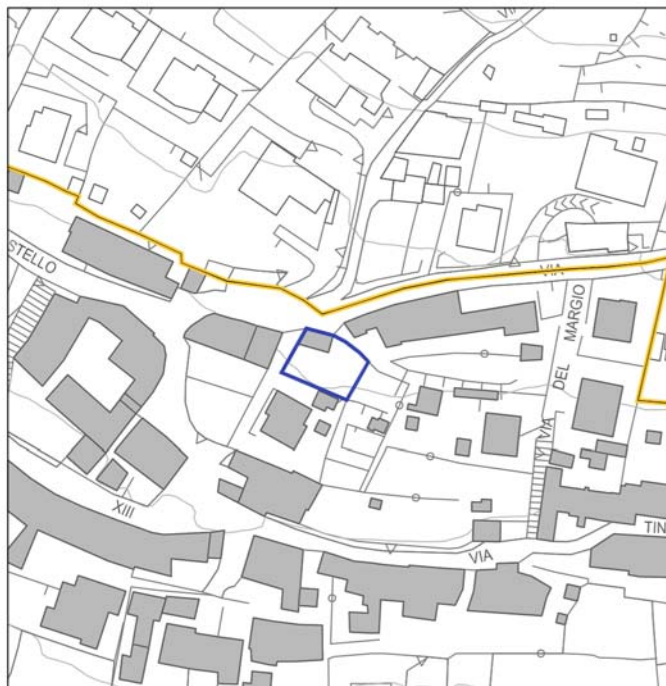
Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF. La Commissione del Paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni al riguardo.

Il recupero del rudere a fini abitativi deve essere eseguito nel rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie vigenti, nonché nel rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

Forme di incentivo

Non previste.

Progetto riqualificativo N.9



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000

NAF

Edifici inclusi

Localizzazione

Tipologie di intervento

Modalità attuativa

Vincoli

Ponteranica Alta

PA115 (vedasi schede NAF RN.11)

via Cornella n. 2

4 - riqualificativa

piano di recupero

nessuno

Parametri edificatori

Superficie territoriale

257 mq

SLP, volume

450 mc complessivi (esistente + aumento volumetrico)

Altezza massima

6,00 mt

Contenuti di base

Stato di fatto

Il corpo edilizio ha una tipologia a blocco isolato, collocato in aderenza alla via pubblica e al percorso pedonale.

Principio insediativo

L'intervento di riqualificazione presuppone la riqualificazione complessiva del corpo di fabbrica esistente e di tutta l'area libera di pertinenza, con ampliamenti di volumetria che dovranno confrontarsi e inserirsi adeguatamente nel contesto limitrofo. Dovranno essere rispettati gli attuali allineamenti su via Cornella e sul percorso pedonale adiacente.

Funzioni ammissibili

E' consentita la funzione residenziale

Norme materiche e cromatiche

Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei NAF. La Commissione del Paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni al riguardo.

Forme di incentivo

Non previste.

Regime ordinario

Qualora non si volesse procedere all'attivazione del progetto riqualificativo, è possibile intervenire in regime ordinario sugli edifici compresi nel perimetro indicato dalle tavole considerandoli assoggettati alla Tipologia 2 - Manutentiva.

ALLEGATO 5

TAVOLOZZA CROMATICA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

INTONACI E PITTURE MURALI



C8 15 75



C8 25 45



D2 10 80



D2 30 60



D6 10 80



D6 15 75



D6 20 70



E1 14 79



E4 30 70



E6 18 76



E8 05 70



E8 10 75



E8 15 55



E8 15 65



E8 15 75



E8 25 65



E8 30 70



F0 15 75



F0 17 80



F2 06 84



F2 10 80



F2 15 65



F2 20 50



F2 20 70



F2 25 75



F6 03 72



F6 05 70



F6 07 77



F6 10 70



F6 10 80



F6 15 80



F6 20 83



F6 25 85



G0 10 65



G0 10 75



G0 31 84



G4 04 88



G4 07 80



G4 13 85



G8 10 70



FN 02 47



ON 00 55



ON 00 63



ON 00 69



ON 00 78



ON 00 81



ON 00 90

SMALTI PER FERRO E LEGNO



EN 01 59M



QN 01 40M



H3 04 24M



JN 01 20M



E0 05 41M



D4 10 42M



A9 05 17M

MICACEI



FN 02 47



ON 00 55



ON 00 63



ON 00 69



ON 00 78



ON 00 81



ON 00 90

GRIGI



C8 20 20



C4 20 30



C9 21 31



D6 20 50



D6 35 45



F6 15 75



F6 07 82

MARRONI



H2 10 70



JO 20 50



K2 10 60



K2 20 50



K2 30 40



K2 29 20



K7 60 30

VERDI

DOCUMENTO DI PIANO

CRITERI NORMATIVI

**INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE
DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

INDICE

CAPO I	NORME GENERALI	pag.80
DdP 1.1	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	80
DdP 1.2	OBIETTIVI	80
DdP 1.3	AMBITO DI APPLICAZIONE	81
DdP 1.4	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	81
DdP 1.5	I PIANI DI SETTORE	82
DdP 1.6	RETE ECOLOGICA COMUNALE	82
DP 1.7	ZSC CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO E BOSCHI DELL'ASTINO E DELL'ALLEGREZZA	83
CAPO II	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	83
DdP 2.1	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	83
DdP 2.2	PEREQUAZIONE	83
DdP 2.3	CRITERI DI NEGOZIAZIONE	84
DdP 2.4	INCENTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	84
DdP 2.5	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	84
DdP 2.6	LOCALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI	84
DdP 2.7	INDICAZIONI SPECIFICHE D'INTERVENTO	84
ALLEGATI		
Allegato 1	SCHEDE D'INTERVENTO	 86

CAPO I NORME GENERALI

DdP 1.1 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

La L.R. 12/2005 stabilisce che il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (articolo 8.3 della L.R. 12/2005). Pertanto i contenuti del Documento di Piano non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle trasformazioni del territorio.

I presenti Criteri Normativi devono essere assunti come disposizioni per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del Documento di Piano, sulla base degli obiettivi generali del PGT richiamati dal successivo articolo DdP 1.2 e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di rigenerazione dal successivo Capo II "Gli Ambiti di rigenerazione".

DdP 1.2 OBIETTIVI

I presenti criteri normativi determinano di seguito gli indirizzi strategici del Documento di Piano per il governo del territorio.

1. Riorganizzare le gravitazioni sul territorio in coerenza con la distribuzione consolidata delle centralità.
Azioni di Piano:
 - a) La localizzazione dei servizi e delle infrastrutture viene orientata per consolidare le polarità storiche.
 - b) Nuovi servizi, infrastrutture e attrezzature pubbliche.
2. Favorire il radicamento dei residenti in Ponteranica, offrendo servizi e strutture.
Azioni di Piano:
 - a) Previsione di nuovi spazi pubblici lungo via Libertà, di fronte al Municipio, per la riqualificazione di piazza P. Asperti e per la formazione di un centro polifunzionale a prevalente destinazione sportiva all'interno del quale realizzare la nuova palestra.
 - b) Rafforzamento delle scuole materne esistenti.
 - c) Localizzazione e valorizzazione dell'area mercato e spazi a parcheggio nelle aree centrali.
 - d) Promuovere la formazione di edilizia convenzionata e di edilizia sociale per le fasce deboli della popolazione.
3. Valorizzare Ponteranica Alta al fine di attivare un processo di riqualificazione del centro storico.
Azioni di Piano:
 - a) Previsione di nuove aree per la sosta pubblica in via Leone XIII e in via IV novembre.
 - b) Realizzazione di percorsi pedonali per il collegamento del nucleo con le aree sportive.
 - c) Ripristino delle scalette, dei sentieri e dei tracciati pedonali storici.
4. Razionalizzare e migliorare le reti di relazione viarie, ciclopedonali e il trasporto pubblico.
Azioni di Piano:
 - a) Recepimento della nuova linea di trasporto tramviario della Val Brembana, adeguamento degli spazi lungo il sedime della dismessa ferrovia delle Valli e previsione delle fermate.
 - b) Riqualificazione ed integrazione dei percorsi ciclo-pedonali.
 - c) Realizzazione di ponti/connessioni ciclo-pedonali.
5. Promuovere la fruizione e l'accessibilità delle risorse paesaggistiche e ambientali.
Azioni di Piano:
 - a) Mantenimento e tutela del sistema delle aree verdi residue lungo i corsi d'acqua dei torrenti Morla, Porcarizza e Quisa.
 - b) Mantenimento, tutela, e potenziamento di varchi e corridoi ecologici di collegamento delle aree verdi.
 - c) Valorizzazione delle connessioni con il Parco dei Colli.

▪ D.2	Previsioni e obiettivi	1/10.000
D.	Elaborati <u>prescrittivi</u> del Documento di Piano	
▪ D.3	Previsioni e obiettivi – nord	1/5.000
▪ D.4	Previsioni e obiettivi – sud	1/5.000

DdP 1.5 I PIANI DI SETTORE

Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni dei piani di settore fra i quali:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della L.R. 26/2003;
- Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, redatto ai sensi della Legge 447/95 e della L. 13/2001.
- Studio di gestione del rischio idraulico.

DdP 1.6 RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola DRS.2 “Tavola delle reti ecologiche” ha lo scopo principale di individuare i principali elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo.

La REC non si configura come vincolo sul territorio, ma bensì come strumento per la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti. La REC è parte integrante delle strategie del Documento di Piano e delle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La REC si compone di Nodi della rete, Corridoi fluviali, Aree di supporto, Zone di riqualificazione ed Elementi di criticità per la rete ecologica e comprende gli ambiti di intervento inseriti nel progetto sovracomunale “Arco Verde.

I Nodi della rete individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale. I Corridoi fluviali sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica.

Le Aree di supporto sono aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica.

Le Zone di riqualificazione sono aree degradate da riqualificare per la biodiversità e sede di progetti di rinaturalizzazione compensativa, .

Gli Elementi di criticità sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.

La REC definisce i corridoi ecologici in direzione nord-sud lungo i corsi d'acqua dei torrenti Morla e Quisa e a collegamento delle aree boscate più naturali poste ad Est del centro abitato. I principali presidi ecologici della rete comunale ricadono all'interno delle zone B1, B3 e C1 del PTC del Parco dei Colli, dove le localizzazioni della REC sono indicative e devono essere rapportate alle previsioni di tutela, salvaguardia e potenziamento previste dalle normative del Parco. Le localizzazioni della REC entro il perimetro IC di iniziativa comunale orientata sono prescrittive.

La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.

Nei Nodi della rete e nelle Aree di supporto le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti.

I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (articolo 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.

Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico.

Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.

Nell'ambito di rigenerazione AR1 devono essere valutati interventi di potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica di livello locale, quali forme di compensazione ambientale. Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di rigenerazioni, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.

DP 1.7 ZSC CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO E BOSCHI DELL'ASTINO E DELL'ALLEGREZZA

Tutti gli interventi devono ottemperare ai contenuti dell'articolo PdR 8.2.12 (ZSC Canto alto e valle del Giongo e Boschi dell'Astino e dell'allegrezza) della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole.

CAPO II GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

DdP 2.1 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Il Documento di Piano individua alle Tavole D2, D3 e D4 gli Ambiti di Rigenerazione, definendone i parametri edilizi di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento. La perimetrazione degli ambiti è definita in linea di massima e può subire rettifiche in sede di pianificazione attuativa.

L'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione può avvenire per fasi o stralci purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero Ambito; ad ogni stralcio competono diritti volumetrici, oneri di urbanizzazione, opere di urbanizzazione e cessioni commisurati alla superficie territoriale interessata. Lo stralcio deve avere carattere di funzionalità in termini di assetto planivolumetrico e di dotazione di servizi.

La possibilità di attuazione per stralci proposta dell'operatore è valutata insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale e autorizzata con delibera di Giunta Comunale.

DdP 2.2 PEREQUAZIONE

I diritti edificatori e gli impegni derivanti dalla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'ambito di riferimento. Il Piano Attuativo o il Permesso di costruire Convenzionato dovranno dimostrare la corretta ripartizione proporzionale in riferimento alle eventuali diverse proprietà.

Al fine della realizzazione della possibilità edificatoria, i piani attuativi devono individuare gli eventuali edifici esistenti, le aree destinate all'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

DdP 2.3 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

La fase di negoziazione precedente l'approvazione dei Piani Attuativi è finalizzata a definire la quantificazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, delle opere a carico dell'intervento e delle possibilità di scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione, in ragione del fabbisogno pregresso e di quello determinato dall'incremento del carico urbanistico conseguente l'intervento e in ragione del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con l'attuazione dell'intervento.

Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei Piani Attuativi in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento, tenendo prioritariamente conto delle opere eventualmente indicate nella scheda d'Intervento.

DdP 2.4 INCENTIVAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Agli Ambiti di Rigenerazione, individuati ai sensi dell'articolo 8.2.e-quinques della L.R. 12/2005, si applica la Deliberazione di Consiglio Comunale 43 del 30 dicembre 2020.

DdP 2.5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli Ambiti di Rigenerazione previsti dal Documento di Piano sono individuati nelle Tavole D2, D3 e D4. L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo, salvo diversa prescrizione o possibilità stabilita dalla Scheda d'Intervento.

Sugli edifici esistenti negli Ambiti di Rigenerazione, in attesa dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano Attuativo stabilisce in via definitiva, in ragionevole coerenza con gli indirizzi contenuti nelle allegate Schede d'Intervento, gli indici urbanistico/edilizi necessari all'attuazione degli interventi, anche apportando le modifiche e le integrazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali, dei confini e del processo di negoziazione con l'Amministrazione Comunale.

Salvo che sia diversamente indicato dalla relativa Scheda d'Intervento, per il dimensionamento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico si applicano le prescrizioni di cui agli articoli 3.1 e 3.1.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi.

DdP 2.6 LOCALIZZAZIONE DI STRUTTURE COMMERCIALI

Il Documento di Piano non contiene previsioni puntuali per l'insediamento di strutture commerciali. Per la localizzazione e l'insediamento di strutture commerciali si applica la Normativa del Piano delle Regole.

DdP 2.7 INDICAZIONI SPECIFICHE D'INTERVENTO

Le Schede d'Intervento allegate nel seguito sono finalizzate a guidare la fase di negoziazione e definiscono i criteri per la successiva determinazione degli indici edilizi e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o all'alternativa realizzazione di opere.

Definiscono pertanto in modo indicativo:

- destinazioni d'uso;

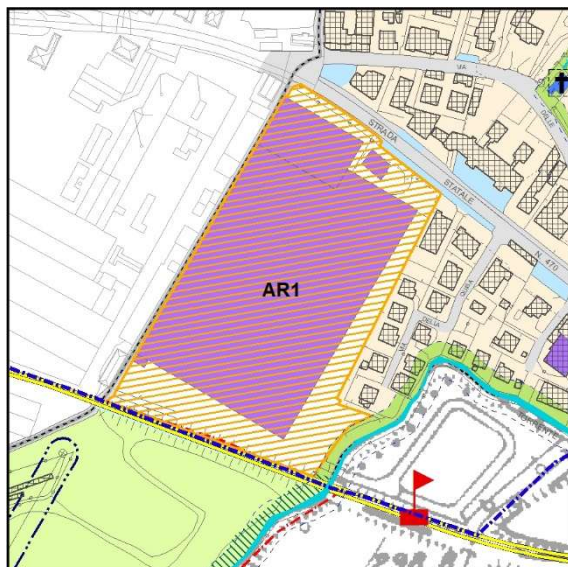
- indici edilizi di massima: SL, IPT, IC, altezza degli edifici ...;
- dotazioni territoriali.

Al fine di promuovere l'insediamento di attività che favoriscano la riqualificazione del contesto territoriale, la SL destinata a Servizi pubblici o di uso pubblico non viene computata nel calcolo della SL, purché non superi il 15% di quella definita nel riquadro “Elementi dimensionali e indici di massima” della relativa Scheda d'Intervento.

ALLEGATO 1

SCHEDA D'INTERVENTO

AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 1



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	30.977 mq.
SL edificabile	18.100 mq (inferiore a quella esistente pari a 21.012 mq).
IPT (indice di permeabilità territoriale)	L'indice di permeabilità territoriale del progetto dovrà risultare almeno superiore a quello preesistente.
IC (indice di copertura)	L'indice di copertura dovrà risultare non superiore al 45% della ST (inferiore all'esistente pari a circa il 70%).
Altezza degli edifici	Non superiore a 18,00 metri (massimo 5 piani fuori terra). Sarà in ogni caso compito della pianificazione attuativa, in considerazione della particolare morfologia del terreno e delle strutture esistenti, definire la quota zero dei nuovi suoli (pubblici e privati) da utilizzare quale riferimento per la verifica dell'altezza prescritta. La quota zero sarà definita in comune accordo con l'Amministrazione Comunale.
Dotazioni territoriali	Con riferimento al quadro normativo delineato dall'articolo 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, la definizione delle dotazioni territoriali sarà oggetto di una valutazione specifica, calibrata sulle esigenze funzionali dell'intervento e sulle caratteristiche insediative del contesto. Tale approccio si rende necessario in ragione della collocazione dell'ambito in un contesto di rigenerazione urbana, dove preesistenze edilizie, la morfologia consolidata, i vincoli di accessibilità ed infrastrutture di interesse sovralocale rendono necessario un adattamento puntuale delle previsioni. Gli aspetti trasportistici e la coerenza urbanistica dell'intervento saranno in ogni caso verificati attraverso apposita relazione tecnica redatta da professionista abilitato e sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

	Per la sola quota dell'eventuale Grande struttura di vendita, la dotazione è stabilita nella misura del 200% della SL, con le eventuali possibili riduzioni previste dal comma 4 delle 'Indicazioni di natura urbanistica' dell'Allegato A alla Dgr 1699/2023, che siano verificate dalla Relazione trasportistica prescritta nel seguito. Concorrono alla determinazione delle aree per la sosta pubblica le aree di manovra, anche se in parte coincidenti con la viabilità, e le aree a verde pubblico funzionali alla mitigazione delle stesse. Concorrono alla determinazione delle dotazioni territoriali le eventuali aree destinate alla socializzazione, quali piazze, viali commerciali pedonali, luoghi di ritrovo, purché ceduti o asserviti all'uso pubblico. È comunque sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge previa verifica di sostenibilità funzionale dell'intervento.
Destinazioni d'uso ammesse	Nell'area è prevista l'indifferenza funzionale relativamente alle categorie funzionali residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale. In ogni caso la SL a destinazione residenziale non potrà essere superiore a 10.500 mq di SL. Una quota minima di 15 unità immobiliari dovrà essere destinata a servizi abitativi assegnati a prezzo calmierato, secondo criteri e modalità che saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica. Le unità dovranno essere 20 nel caso la quota residenziale complessiva risultasse essere superiore ai 9.300 mq. L'attività commerciale potrà essere esercitata nella forma dell'esercizio di vicinato e della media struttura di vendita. Solo subordinatamente alla puntuale verifica della sostenibilità della previsione all'interno delle procedure di VAS e di VIA a cui progetto dovrà essere assoggettato, è altresì ammessa la Grande Struttura di Vendita in forma singola di merceologia alimentare e non alimentare, limitatamente ad un solo esercizio con SV massima pari a 2.500 mq. In considerazione della peculiarità del progetto di rigenerazione urbana e delle possibili interazioni funzionali delle varie strutture di vendita previste all'interno dell'ambito di intervento è sempre ammesso, in caso di gestione unitaria e nel rispetto delle procedure autorizzative, l'insieme aggregato di più esercizi commerciali, anche misti, purché ogni singolo esercizio non abbia superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, oltre a quello di GSV di 2.500 mq.

MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento sarà assentibile con le seguenti modalità:

1. Approvazione di un progetto unitario (Progetto di Intervento Unitario - PIU) esteso anche al territorio di Sorisole secondo quanto disposto dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo.
L'approvazione di tale progetto, ad opera del Parco dei Colli dovrà seguire le modalità operative prescritte dalla normativa di legge per i Piani di settore, comprendendovi l'espletamento della procedura di VAS e di screening VIA in quanto interessante una superficie territoriale complessiva superiore ai 10 ettari inclusa nel tessuto urbanizzato.
Il PIU dovrà altresì essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, secondo le modalità previste dalla D.g.r. 16 novembre 2021 n. XI/5523, al fine di poterne escludere l'incidenza su di un'area di connessione strategica per il collegamento e quindi la conservazione delle ZSC IT2060011 e IT2060012.
Il preventivo e coerente recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D (DGR 5523/2021) e di quanto contenuto nello Screening d'incidenza – SCREE 0043.2024 (N. Reg. Fasc. 028/2024) rilasciato dal Parco da Provincia di Bergamo costituirà base di annullamento/mitigazione delle incidenze, utile a supportare la possibilità di concludere positivamente la procedura al Livello I (Pre-valutazione o Screening di Incidenza).
La sostenibilità della previsione della Grande struttura di vendita di 2.500 mq dovrà essere verificata all'interno delle citate procedure di VAS e di VIA.
2. Approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento (comunque denominato) esteso all'ambito individuato dalla presente scheda del Documento di Piano. La pianificazione attuativa avrà il compito di declinare la sequenza temporale degli interventi edilizi e la contestuale realizzazione degli interventi di rilevante interesse pubblico.
3. Abilitazione degli interventi edilizi tramite Permesso di Costruire o titolo abilitativo equipollente.

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE

L'obiettivo dell'intervento consiste nella rigenerazione urbana e territoriale di un compendio immobiliare attualmente dismesso, attraverso un processo integrato che prevede:

- la ristrutturazione urbanistica dell'area, con una revisione delle previsioni insediative e delle relazioni spaziali con il contesto urbano circostante;
- la riqualificazione dei suoli già consumati, mediante interventi di bonifica, rinaturalizzazione o razionalizzazione delle superfici impermeabilizzate, in linea con i principi del contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale;
- la rifunzionalizzazione degli spazi e degli edifici esistenti, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e utili a favorire l'integrazione del compendio nel tessuto urbano, migliorando la qualità della vita e la coesione sociale del quartiere;
- il ripristino della continuità urbanistica e paesaggistica, attraverso connessioni fisiche e visive con i tessuti edilizi adiacenti, promuovendo un disegno urbano coerente e inclusivo.

Tale intervento si configura come un'opportunità strategica per restituire valore a un'area marginalizzata, trasformandola in un nodo attivo della città, capace di ospitare nuove funzioni, servizi e spazi pubblici di qualità, in linea con gli obiettivi di rigenerazione sostenibile e resiliente.

Il PIU dovrà essere oggetto di un processo di concertazione con l'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Bergamo e con T.E.B. S.p.A., coinvolgendo tali enti per gli aspetti strategici e tecnici di rispettiva competenza. Tale fase di confronto è essenziale al fine di garantire la coerenza dell'intervento con la pianificazione della mobilità sostenibile e con le infrastrutture di trasporto esistenti o previste.

Nel rispetto delle reciproche prerogative istituzionali delle singole amministrazioni coinvolte, nella più ampia logica di concertazione sovraordinata delle previsioni di riqualificazione territoriale, il PIU dovrà prevedere una serie di azioni integrate, coerenti con le strategie di tutela, valorizzazione e sostenibilità promosse dal Parco dei Colli di Bergamo, e in particolare:

- Interventi di riqualificazione delle aree comprese all'interno del perimetro della zona C1 del Parco dei Colli e del Parco Naturale dei Colli di Bergamo, finalizzati a migliorarne la fruibilità pubblica, favorire la riconversione dei terreni in ambiti agricoli o forestali e ripristinare le funzioni ecosistemiche compromesse;
- iniziative di valorizzazione ecologico-ambientale ad alto valore naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della zona umida dell'ex lago di cava, quale habitat strategico per la biodiversità e nodo ecologico del sistema verde;
- misure di mitigazione ambientale e paesaggistica legate alla futura linea tramviaria T2, volte a garantirne l'inserimento armonico nel paesaggio e a trasformarla in un'opportunità per la qualificazione del territorio attraversato;
- analisi dell'impatto sull'incremento del traffico veicolare lungo l'asse della ex-SS 470 indotto dal nuovo insediamento, con l'individuazione di interventi infrastrutturali e gestionali atti a mitigare la pressione sulla viabilità esistente;
- definizione di un sistema di accessibilità efficace e sicuro dall'ex-SS 470, comprensivo dell'adeguamento dell'incrocio con via Rigla;
- realizzazione di un collegamento pedonale, (preferibilmente in attraversamento sopraelevato alla exSS470) in direzione nord-sud, che non interferisca con la viabilità provinciale, così da favorire la mobilità dolce e la connessione tra gli ambiti del Parco;
- adozione di specifiche misure di tutela e valorizzazione in relazione alla contiguità con un'area classificata ad altissimo rischio archeologico, prevedendo indagini preventive, monitoraggi e, se necessario, azioni di salvaguardia;
- individuazione e attuazione di adeguate misure di compensazione ambientale, proporzionate all'impatto del progetto e coerenti con le finalità del Parco, quali la piantumazione di alberature autoctone, la creazione di corridoi ecologici o il ripristino di habitat.

COMPONENTE ECONOMICA

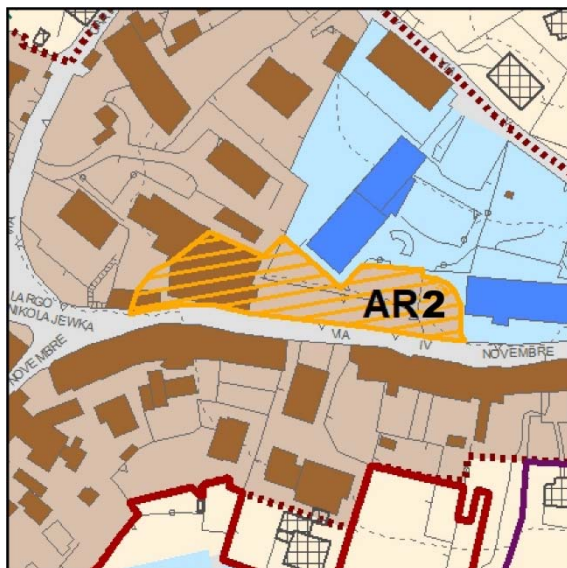
In considerazione della destinazione d'uso produttiva dell'immobile, oltre a quanto previsto dall'articolo DP 2.3 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, la fase di negoziazione precedente l'approvazione del Piano Attuativo deve stabilire il valore economico di un'adeguata compensazione economica, ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili.

Nello specifico, l'obiettivo del PGT è quello di realizzare la nuova struttura sportiva polivalente (Palestra Comunale con annessa piazza pubblica in via Libertà) secondo il progetto di fattibilità tecnico economica già in atti dell'Amministrazione Comunale con prot. 4889 del 29/04/2021.

Pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore alla progettazione e alla realizzazione di dette opere, concordando, secondo il principio della buona fede, razionalizzazioni e ottimizzazioni.

In ogni caso, l'esecuzione di dette opere da parte del soggetto attuatore assolverà alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo (determinati con le riduzioni stabilite dall'art. DP.2.4 dei criteri normativi del Documento di Piano) al netto degli scomputi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, delle eventuali monetizzazioni di standard e della quota afferente alle misure di mitigazione, compensazione e sostenibilità degli effetti di impatto di cui alla DGR 1699/2023 per l'insediamento della GSV prevista nel Piano Attuativo.

AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 2



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



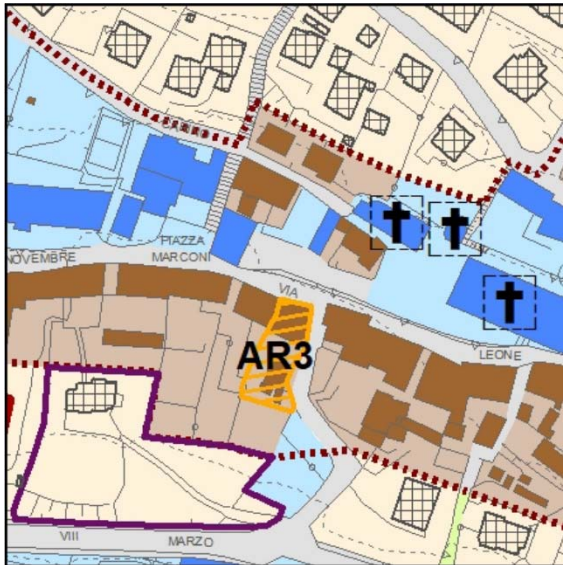
Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	Circa 2.250 mq
SL edificabile	Conferma dell'esistente
Altezza degli edifici	Conferma dell'esistente
Dotazioni territoriali	Dotazioni previste dall'articolo 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi con possibilità di monetizzazione parziale a giudizio dell'Amministrazione
Destinazioni d'uso ammesse	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'articolo 3.1.1 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole.
Edifici inclusi	PA144 (vedasi schede elaborato N.5.B)

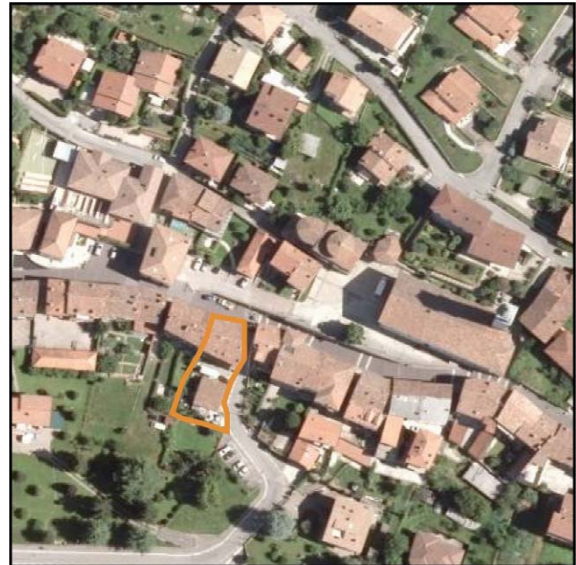
MODALITÀ ATTUATIVE AMMESSE	
Piano Attuativo	SI
Permesso di Costruire Convenzionato	SI
Permesso di Costruire accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo	NO

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE
L'edificio, ora dismesso, ha morfologia composita e funzione produttivo-commerciale. il Piano Attuativo deve essere preceduto da una fase di negoziazione nella quale l'Amministrazione Comunale si riserva di formulare le proprie richieste sulla base dei contenuti di seguito descritti. L'intervento di riqualificazione deve prevedere il riassetto complessivo dell'area con demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica attuali, senza il vincolo della sagoma e della posizione esistenti. L'intervento deve rapportarsi con i limitrofi edifici scolastici e considerare la previsione di ampliamento della scuola materna parrocchiale, oltre che la necessità di prosecuzione del percorso pedonale esistente fino alla via IV Novembre. Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione.

AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 3



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



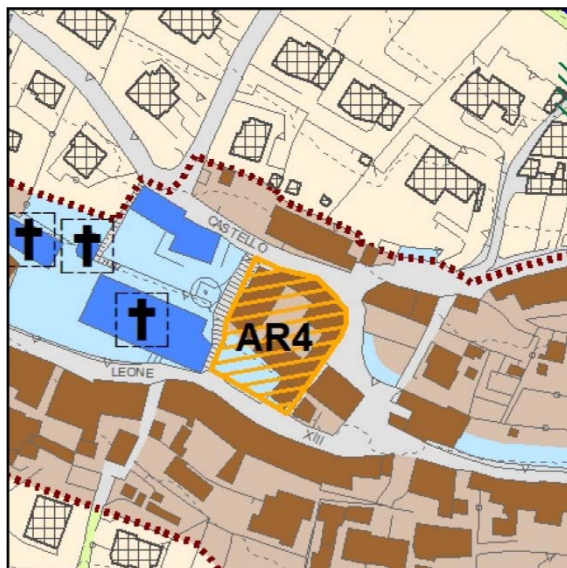
Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	Circa 800 mq
SL edificabile	Conferma dell'esistente
Altezza degli edifici	Conferma dell'esistente
Dotazioni territoriali	Dotazioni previste dall'articolo 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi con possibilità di monetizzazione parziale a giudizio dell'Amministrazione
Destinazioni d'uso ammesse	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'articolo 3.1.1 della Normativa del Piano delle Regole
Edifici inclusi	PA59 – PA60 (vedasi schede elaborato N.5.A)

MODALITÀ ATTUATIVE AMMESSE	
Piano Attuativo	SI
Permesso di Costruire Convenzionato	SI
Permesso di Costruire accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo	NO

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE
L'edificio PA59 fa parte della cortina edilizia della dorsale di Ponteranica Alta, all'angolo dell'incrocio con la via VIII Marzo. L'edificio PA60 è un edificio isolato di servizio adibito ad autorimessa. Il Piano Attuativo deve prevedere la riqualificazione complessiva dell'ambito, con il riassetto volumetrico complessivo degli edifici esistenti, con demolizione (parziale o totale) al fine di riconsiderare e ridisegnare il problematico innesto stradale. Devono essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione.

AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 4



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	Circa 1.050 mq
SL edificabile	Conferma dell'esistente
Altezza degli edifici	Conferma dell'esistente
Dotazioni territoriali	Dotazioni previste dall'articolo 3.1 della Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi con possibilità di monetizzazione parziale a giudizio dell'Amministrazione e obbligo di formazione di un adeguato numero di posti auto pubblici o di uso pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'articolo 3.1.1 della Normativa del Piano delle Regole.
Edifici inclusi	PA123 – PA124 – PA125 (vedasi schede elaborato N.5.B)

MODALITÀ ATTUATIVE AMMESSE	
Piano Attuativo	SI
Permesso di Costruire Convenzionato	SI
Permesso di Costruire accompagnato da Atto Unilaterale d'Obbligo	NO

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE
Il complesso edilizio ha una tipologia a corte ed è collocato nelle immediate vicinanze della chiesa parrocchiale. Lungo la via Leone XIII sono presenti un'autorimessa e un muro di sostegno in CA. a vista. L'intervento di riqualificazione deve prevedere il recupero complessivo della corte e dell'area antistante. Devono essere rispettate le indicazioni/prescrizioni stabilite dalle NTA del Piano delle Regole per gli edifici e le aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione. La Commissione del Paesaggio potrà fornire ulteriori indicazioni e prescrizioni.