

COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO  
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: LUGLIO/2011

Aggiorn.: SET/2023

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C4 VAR10

ELABORATO COORDINATO ALLA VARIANTE N.10

Adozione:

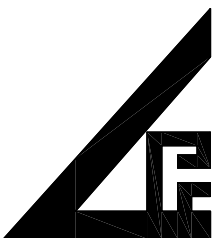
Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Marcello Fiorina - ingegnere  
Elisabetta Nani - ingegnere



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

**- Articolo 1 -****CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il piano delle regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
  - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
  - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
  - individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Il Piano delle Regole viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;
- e) Programmi Integrati di Intervento;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente



**- Articolo 2 -****OPERE DI URBANIZZAZIONE**

---

**Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.**

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione, reti telefoniche ed altri impianti di trasmissione dati;
- g) spazi di verde attrezzato riferibili al carico primario
- h) impianti cimiteriali

**Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o



alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità, di proprietà privata.

**- Articolo 3-**

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

Per la definizione di questi ambiti si rimanda alle norme di attuazione del Piano dei Servizi.



**- Articolo 4 -****PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.**

---

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

**St = superficie territoriale**

S'intende la superficie complessiva di una zona omogenea o di un comparto, unitariamente individuata e delimitata da un perimetro previsto dal PdR.

La Superficie Territoriale viene misurata al lordo delle aree verdi, delle fasce di rispetto stradale, delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade interne esistenti o previste dal PdR.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

**Sz = superficie zonale**

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

**Sf = superficie fondiaria**

E' la superficie disponibile del lotto (mappale singolo o di più mappali dello stesso proprietario) campeggiati con segno grafico uniforme.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

**Indice di fabbricabilità fondiaria (Df).**

Esprime in metri cubi il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria edificabile.

Si esprime in metri cubi su metro quadrato (mc./mq.).

**Sc= superficie coperta**

E' l'area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori (compresi quelle condonati), delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto

---



(balconi chiusi), sporti, cavedi e chiostre, logge e porticati solo se di profondità superiore a mt. 1,50.

Dal calcolo sono da escludersi: le gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi dei fabbricati.

Sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le parti di edificio completamente al di sotto della quota 0-0 di riferimento, come successivamente definita, e ricoperte da terreno sistemato di spessore minimo di 30 cm. con sovrastante cotica erbosa. I box non verranno conteggiati nella superficie coperta qualora abbiano l'estradosso del solaio di copertura sporgente al massimo di metri 0,70 dalla quota 0-0 e ricoperti da terreno sistemato di spessore minimo di 30 cm. con sovrastante cotica erbosa.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva sono comprese nella superficie coperta le pensiline e gli aggetti aventi sporto superiore a m. 1,50.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

### **R = rapporto di copertura**

Definisce la porzione di area edificabile copribile da fabbricati. Esso è il rapporto numerico tra l'area coperta da organismi edilizi e la superficie fondiaria edificabile.

Si esprime in rapporto percentuale (%).

### **Superficie lorda di pavimento (Slp).**

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, fuori ed entro terra, misurati al perimetro esterno, compresi portici e gallerie privati o condominiali.

Nel calcolo non sono da computare gli aggetti aperti quali terrazzi e balconi, sottotetti non abitabili, volumi tecnici, i vani scala al servizio di due o più unità immobiliari, ed i portici e/o le gallerie pubbliche o di uso pubblico purchè cedute o asservite all'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre esclusi dalla S.L.P. le superfici destinate ad autorimesse pertinenziali.

Si esprime in metri quadrati (mq.).

### **Piano 0-0 di riferimento.**

La quota 0-0 di riferimento definisce un piano teorico che deve essere determinato per ogni progetto edilizio al fine di verificare la congruità dell'intervento in riferimento al rispetto dei limiti di volume e di altezza di facciata fissati dal Piano delle Regole nei singoli ambiti.

La determinazione del piano 0-0 di riferimento si effettua nei seguenti modi:

- 1) Calcolando la media geometrica delle quote del terreno naturale precedente l'intervento sul perimetro del costruendo fabbricato. A tal fine sarà necessario indicare in ogni prospetto l'esatto profilo del terreno naturale. Il calcolo, a titolo esemplificativo dovrà essere condotto nel seguente modo: 1) si assume come base la quota di un piano di servizio (es. piano di calpestio del primo piano dell'edificio). 2) Si determina l'area di ogni facciata compresa tra la quota del piano di servizio e il profilo del terreno naturale (che deve essere riportato in ogni prospetto). 3) Si divide la sommatoria delle aree di ogni facciata per il perimetro dell'edificio in progetto. 4) Si sottrae la quota così ottenuta alla quota del piano di servizio, ottenendo la quota del piano 0-0 di riferimento. I profili del terreno sistemato dopo l'intervento su ogni prospetto non potranno presentare sbancamenti o riporti in ogni punto superiori a cm. 120 rispetto al terreno naturale preesistente. Non si applicano i limiti sugli sterri e i riporti alle rampe di accesso alle autorimesse, che pertanto, ai fini del calcolo, non si considerano.
- 2) In alcuni casi particolari come quelli di edificazione immediatamente a monte o a valle di una strada comunale e ad una distanza non superiore a mt. 10, o di edificazione in terreni con particolari condizioni morfologiche che possano richiedere la fissazione della quota 0,0 in modo difforme da quanto previsto al comma 1, è ammessa la facoltà di derogare alle modalità di calcolo della quota di riferimento. In questi casi il progettista dovrà avanzare la proposta di nuova quota 0,0 con le relative giustificazioni tecniche e la stessa dovrà essere sottoposta a parere prescrittivo della commissione per il paesaggio.



**Altezza degli edifici (H).**

A) Edifici residenziali.

L'altezza di un edificio è riferita a tutte le facciate, e su tutti i fronti va condotta la verifica di conformità ai limiti fissati dal Piano delle Regole.

L'altezza è determinata dalla massima differenza di quota tra la linea di intersezione dell'intradosso della copertura dell'edificio con la superficie esterna dei muri perimetrali, o la media geometrica delle quote di tale linea quando la facciata presenta un timpano, e la quota di riferimento 0-0 come definita precedentemente.

Le rampe di accesso ai box non si considerano ai fini della determinazione delle altezze delle facciate.

Quando, per qualche zona omogenea del territorio edificato, il Piano delle Regole non prescrive una specifica altezza massima, quest'ultima dovrà essere determinata come sopra descritto per il fabbricato più alto esistente nel lotto, e rispettata in caso di qualsiasi intervento edilizio.

Si esprime in metri lineari (m.).

Per le aree soggette a Piani Attuativi, la quota di riferimento 0-0 dovrà venire individuata per ogni singolo edificio nell'ambito del piano esecutivo stesso;

B) Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti ed attrezzature agricole, l'altezza è determinata come descritto al primo comma, tra la quota 0,0 del piano di riferimento e la più alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali o in loro assenza la quota media dell'intradosso di falda;
- b) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa.

**Piani fuori terra:**

Il Piano Regolatore Generale indica il numero dei piani fuori terra abitabili che possono essere realizzati nelle singole zone omogenee.



**Volume degli edifici.:**

Si calcola computando il volume, sia esistente che di progetto, di tutti i corpi di fabbrica emergenti dal suolo o comunque abitabili. Il volume si determina come sommatoria del volume geometrico contenuto all'interno delle murature perimetrali, aggetti chiusi compresi, a partire dalla quota 0,0 di riferimento (come definita agli articoli precedenti) sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, comprendendo in aggiunta anche i volumi al di sotto della quota 0,0 comunque abitabili e/o di altezza interna netta superiore a 2,60 metri.

Sono esclusi dal computo dei volumi

- 1) i locali sottotetto, indipendentemente dalla loro praticabilità, che abbiano una altezza netta interna media inferiore a 180 cm.
- 2) i portici e le gallerie pubbliche o d'uso pubblico asservite o cedute all'Amministrazione Comunale.
- 3) I vani tecnici ed i vani scala al servizio di due o più unità abitative
- 4) Le autorimesse pertinenziali anche se realizzate parzialmente o totalmente fuori terra.

Si esprime in metri cubi (mc.).

**Il volume edificabile**

si determina come prodotto della superficie fondiaria per l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per i vari ambiti territoriali.

**Incentivi volumetrici**

Alle presenti norme si applicano anche gli incentivi previsti dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano e dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi. Tali incentivi sono da considerarsi aggiuntivi alle volumetrie previste dagli indici del Piano delle Regole e sono applicabili alle condizioni previste dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

**(SDR) superficie scoperta drenante:**

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali
- 15% nelle zone produttive, commerciali, terziarie

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più possibile omogeneamente tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali

I parametri di superficie scoperta e drenante costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Potranno essere accolte eventuali richieste di deroga al rispetto delle presenti norme per comprovati e motivi tecnici e previo parere favorevole della competente ASL.

**Piscine:**

Le piscine potranno essere realizzate negli ambiti interni al tessuto urbano consolidato, a meno di specifica norma contraria, purchè nel rispetto di mt. 1,50 dal confine di proprietà, salvo deroga in caso di accordo tra confinanti.



**- Articolo 5 -****DISTANZA FRA GLI EDIFICI = De**

---

Per gli interventi negli Ambiti Urbani di Antica Formazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;

Per i nuovi edifici ricadenti in altri ambiti la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non essere inferiore a m. 10,00;

Per le ristrutturazioni, oltre che per le eventuali opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;

Fermo restando quanto disposto dal Codice Civile sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Non verranno considerati, al fine del calcolo delle distanze fra gli edifici, i fabbricati accessori realizzati a distanza inferiore a quelle previste dalle presenti norme, purché abbiano un'altezza massima netta esterna non superiore a mt. 2,50 calcolata nel punto più alto della costruzione.

Tutte le misurazioni relative alle distanze di cui al presente articolo sono da intendersi misurate a squadra.



**- Articolo 6 –****DISTANZA DAI CONFINI = Dc**

---

E' la distanza minima che deve intercorrere tra l'edificio ed il confine su cui prospetta, tale distanza non può essere inferiore a m. 5,00, salvo il caso di ricostruzione su allineamenti precostituiti.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima da edifici.

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

Il rispetto delle distanze dai confini si applica a tutti gli edifici o loro parti che emergono dal terreno naturale nell'area di confine più di 50 cm.

**- Articolo 7 -****DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA**

---

Tutte le costruzioni dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua prescritte dallo studio sul reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio.



**- Articolo 8 -****DISTANZA DALLE STRADE (Ds)**

---

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le autostrade esistenti e/o in progetto (A) all'esterno del centro abitato 60 metri
- per le autostrade esistenti e/o in progetto (A) all'interno del centro abitato 30 metri
- per il tratto di bretella autostradale in progetto (A) all'esterno del centro abitato 30 metri; 10 metri in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.
- per le strade extraurbane secondarie (C) limitatamente ai tratti esterni al perimetro del centro abitato mt. 30
- per le strade urbane di attraversamento a funzione mista (F) mt. 5
- per le strade urbane di quartiere (E), mt. 5
- per tutte le altre strade nei centri abitati mt. 5
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati mt. 10 metri, ad eccezione di interventi in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali la distanza dal confine stradale è mt. 5

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.



**- Articolo 9 -**

**ALLINEAMENTI STRADALI.**

---

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 mt.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

**- Articolo 10 -**

**COSTRUZIONI ACCESSORIE.**

---

Sono ammessi fabbricati accessori nelle aree libere circostanti i fabbricati. Nel rispetto di tutte le altre norme di piano.



**- Articolo 11 -****DESTINAZIONI D'USO**

---

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dice:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

**- Articolo 12 -****SOTTOTETTI.**

---

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto e/o della loro imposta, non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei nuclei di antica formazione.



**- Articolo 13 -****AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.**

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

- 1) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- 2) nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe ed accessi.

**- Articolo 14 -****EDIFICI IN DIFFORMITA'.**

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.



**- Articolo 15 -****PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

---

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Per tutti i Piani e Programmi alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Per il P.L.32 del PRG, attualmente in fase di attuazione, l'eventuale modifica delle previsioni relative alle infrastrutture ed ai servizi pubblici, al fine di coerenza al progetto esecutivo della società Pedemontana, non costituisce variante al presente Piano di Governo del Territorio.

Per il Programma Integrato di Intervento, in corso di attuazione, denominato "Crespi" valgono inoltre le condizioni integrative definite dagli elaborati prescrittivi della variante n.2 al PII (approvata in variante al PGT nel 2015).

Per il PL 16, attualmente in fase di attuazione, valgono la convenzione originaria stipulata in data 25.05.2017 e le modifiche/integrazioni convenzionali approvate a seguito della variante n. 5 al PGT vigente.



**- Articolo 16 -****AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

---

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici.

Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso:

- 1) i negozi e le botteghe per il commercio;
- 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %);
- 3) le sedi di associazioni ed Enti;
- 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;
- 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati;
- 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6.

E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona.



Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazione nei casi previsti dal Piano dei Servizi



**- Articolo 17 -****AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE**

---

Il Piano delle Regole conferma, per quanto non in contrasto con le presenti norme e gli elaborati prescrittivi del Piano di Governo del Territorio, la normativa relativa ai nuclei di antica formazione del PRG vigente.

In particolare sono confermate le prescrizioni riportate sulle tavole grafiche 10/a e 10/b e sull'elaborato testuale 13 (approvati dal C.C. con del. n.68 del 13-09-1995) riferite ai comparti di Capriate e San Gervasio, relativamente all'individuazione delle unità minime e dei gradi di intervento, e limitatamente ad operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e recupero conservativo.

E' invece prescritto l'obbligatorio ricorso ad un permesso di costruire convenzionato da sottoporre alla commissione per il paesaggio, con contestuale impegno alla cessione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici come previsto dal Piano dei Servizi per i piani attuativi ogniqualvolta l'intervento edilizio preveda ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. E' possibile derogare a tale prescrizione soltanto in caso di varianti ad autorizzazioni già concesse e che non prevedano proroga dei tempi di attuazione né variazione del numero delle unità abitative previste. In questi casi gli interventi potranno essere completati secondo la normativa previgente.

Si confermano inoltre le previsioni urbanistiche relative al solo PRU n1. Per gli altri PRU individuati restano valide soltanto le indicazioni riguardanti le tipologie di intervento ammesse e l'individuazione delle unità minime.

Per il comparto di Crespi il Piano delle Regole rimanda agli elaborati prescrittivi del Piano Particolareggiato Vigente. Alla scadenza naturale del Piano Particolareggiato ed in attesa di nuovo strumento urbanistico attuativo, saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria subordinando ad apposito Piano di Recupero, anche limitato ad un singolo edificio, gli interventi più complessi.



Incentivi volumetrici:

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica il Piano delle Regole prevede l'attribuzione di un incentivo volumetrico di perequazione pari al 20% delle volumetrie oggetto di recupero. Tale incentivo potrà esser utilizzato con le stesse modalità previste per gli altri volumi di perequazione urbanistica previsti dal piano.

**- Articolo 18**

**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B1**

---

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad edificazione semi intensiva, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

**I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:**

<b>Densità fondiaria:</b>	<b>mc./mq.</b>	<b>1,00</b>
<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>

---



<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>3</b>
<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>



**- Articolo 19**

**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, che presentano una residua porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

**I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:**

·	<b>Densità fondiaria:</b>	<b>mc./mq.</b>	<b>1,40</b>
·	<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
·	<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>3</b>
·	<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
·	<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
·	<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>

**Ambiti assoggettati a normativa speciale:****Spec-1, Spec-2**

Questi ambiti sono costituiti da due lotti edificabili non ancora edificati compresi nel PII “Via Papa Giovanni XXIII”. In essi, alla scadenza della convenzione legata al Piano Attuativo, ed a condizione che tutte le obbligazioni convenute siano state assolte, sarà consentita l’edificazione secondo le regole dettate dal PGT vigente per la zona B2 ad esclusione della volumetria edificabile e dell’altezza massima, per le quali si confermano quelle previste dal PII originario.

Spec-1            Vol. max 1.900 mc.            h max            8,60 m 3 piani abitabili

Spec-2            Vol. max 1.750 mc.            h max            8,60 m 3 piani abitabili

In considerazione dell’elevato carico economico assunto dal PII in termini di standard qualitativi ed ordinari, è garantito lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, nelle modalità ed alle condizioni previste dalla convenzione del PII stesso, per un termine massimo di anni 10 dalla data di scadenza naturale della convenzione urbanistica originaria.



**- Articolo 20:****AMBITI INTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO- B3**

In questi ambiti, allo stato attuale prevalentemente non edificati ad eccezione degli ambiti n.7, 11 e 12, le tipologie di interventi possibili e le destinazioni ammesse e non ammesse sono le stesse definite per le altre zone residenziali.

In questi ambiti l'attività edilizia è subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione per il potenziamento del sistema infrastrutturale e dei servizi dell'ambito territoriale dove ha sede l'intervento edilizio. La realizzazione delle opere o la cessione delle aree è da considerarsi quale contributo privato di standard qualitativo e pertanto non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Lo standard qualitativo dovuto sarà di importo pari a quanto stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale per ogni mc. di volume realizzato, ad eccezione che per gli ambiti 9, 10, 11 e 12 per i quali è prevista una normativa speciale. La convenzione urbanistica, sostituibile anche da un atto unilaterale d'obbligo, dovrà prevedere le realizzazioni e/o cessioni prescritte dal presente articolo. Solo previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, la cessione e/o realizzazione di aree ed opere potranno essere sostituite dalla relativa corresponsione di una quota in denaro (tipo monetizzazione) che verrà stabilita annualmente dalla stessa Amministrazione Comunale.

**I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:****Per tutti gli ambiti, salvo diversa successiva specifica:**

·	<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
·	<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>3</b>
·	<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
·	<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
·	<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>



**Volumetrie edilizie attribuite a ciascun ambito:**

<b>Per l'ambito n.1</b>	<b>mc.</b>	<b>3.500</b>
<b>Per l'ambito n.2</b>	<b>mc.</b>	<b>1.500</b>
<b>Per l'ambito n.3</b>	<b>mc.</b>	<b>1.200</b>
<b>Per l'ambito n.4</b>	<b>mc.</b>	<b>2.800</b>
<b>Per l'ambito n.5</b>	<b>mc.</b>	<b>2.200</b>
<b>Per l'ambito n.6</b>	<b>mc.</b>	<b>1.700</b>
<b>Per l'ambito n.7</b>	<b>mc.</b>	<b>pari all'esistente</b>
<b>Per l'ambito n.8</b>	<b>mc.</b>	<b>3.800</b>

Per il solo ambito n.7 è ammesso il cambio di destinazione d'uso in direzionale e commerciale subordinatamente al reperimento di una superficie a parcheggio pari al 100% della superficie oggetto di cambio d'uso e previa sottoscrizione di apposita convenzione.

<b>Per l'ambito n.9</b>	<b>mc.</b>	<b>1.050</b>
<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>6,00</b>
<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>
<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>

Per quest'ambito, a differenza di tutti gli altri, vige l'obbligo di cedere all'Amministrazione Comunale una quantità di aree per attrezzature e servizi di ugual misura a quelle che sarebbero dovute in caso di pianificazione attuativa. Si prescrive contestualmente la realizzazione di un parcheggio e di un marciapiedi lungo via Crespi, con cessione decurtabile dagli standard dovuti e realizzazione da eseguire quale quota di standard qualitativo, non scomputabile dagli oneri né dalle monetizzazioni.



<b>Per l'ambito n.10</b>	<b>mc.</b>	<b>720</b>
<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>3</b>
<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>

Per quest'ambito, a differenza di tutti gli altri, vige l'obbligo della cessione gratuita e realizzazione del tratto di ciclopedonale previsto dal Piano dei servizi, quale contributo di standard qualitativo

#### **Per l'ambito n. 11**

Questo ambito è finalizzato al recupero e/o alla demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti, previa verifica della volumetria autorizzata (come risultante agli atti del Comune);

In caso di demolizione e successiva ricostruzione il nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

<b>Altezza max:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Piani abitabili:</b>	<b>N.</b>	<b>3</b>
<b>Qualora non riedificato sul sedime esistente:</b>		
<b>Dc:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
<b>De:</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Ds:</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>

E' facoltà del Comune autorizzare un progetto in deroga alle distanze dalle strade per comprovate esigenze distributive.

E' possibile edificare a distanza inferiore dai confini previo convenzionamento con il confinante.



In caso di intervento comportante il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, rispetto a quello attuale, dovranno essere garantiti al Comune gli standard urbanistici previsti dal PGT per i piani attuativi in proporzione al maggiore carico insediativo prodotto; le aree a standard potranno essere monetizzate.

Sono ammesse le funzioni ricettiva e terziario direzionale con possibilità di mantenere il Bar al piano terra.

La cessione da parte del privato delle aree per pubblica utilità prevista dall'azzoneamento di PGT dovrà essere compensata, da parte del Comune, con la cessione di un'uguale superficie da finalizzarsi alla realizzazione di spazi a parcheggio pertinenziali alla struttura privata con garantito il diritto di accesso dalla nuova rotatoria; tali aree pubbliche, attualmente pertinenziali al Palazzetto dello Sport di Capriate, sono individuate e ricomprese nel comparto B3 spec 11, per una profondità di 4,5 metri;

Eventuali conguagli residui dovranno essere effettuati in base ai prezzi correnti definiti per le monetizzazioni di standard per pubblica utilità.

La permuta delle aree di interesse pubblico per la realizzazione della rotatoria potrà essere attuata anche prima dell'approvazione del Permesso di Costruire Convenionato; in questo caso eventuali impegni/concessioni concordati dovranno essere successivamente riportati nella convenzione del PdCC.

E' ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie previste nell'ambito con quelle del limitrofo ambito 12, assoggettando l'intervento complessivo ad un Piano Attuativo, da approvarsi conforme al PGT vigente, con conseguente obbligo di cessione degli standard urbanistici nella misura prevista dal PGT per i piani attuativi, determinati per tutte le volumetrie coinvolte indipendentemente dalla loro mutazione d'uso.



parcheggi pertinenziali da realizzarsi interrati ed evitando così accessi diretti esclusivi da via XXV Aprile.

Il cambio di destinazione d'uso, rispetto a quello attuale, determina l'integrazione degli standard urbanistici nella misura prevista dal PGT per i piani attuativi in proporzione al maggiore carico insediativo prodotto;

Il privato dovrà:

- 1) farsi carico della realizzazione e cessione del parcheggio pubblico in progetto posto in adiacenza al lotto.
- 2) realizzare e cedere al Comune un percorso pedonale pubblico di collegamento tra la rotatoria su via Vittorio Veneto e la via Bustigatti.

La cessione da parte del privato delle aree per utilità pubblica, comprese quelle necessarie all'ampliamento della via XXV Aprile per la realizzazione del percorso pedonale, saranno preliminarmente compensate con quelle cedute dal Comune e l'eccedenza computata come standard ordinario afferente l'operazione urbanistica, ammettendo inoltre eventuali monetizzazioni per gli standard eventualmente non garantiti dal progetto da determinarsi in rapporto alle effettive destinazioni d'uso che saranno previste;

In caso di cessione di una quota di area superiore agli standard dovuti, questa verrà scomputata dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto per l'intervento.

Il costo di realizzazione delle opere pubbliche sarà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuto e della quota afferente il contributo sul costo di costruzione fino alla relativa concorrenza.

La cessione delle aree di interesse pubblico per la realizzazione della rotatoria e dell'ampliamento di via XXV aprile potrà essere attuata anche prima dell'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato; in questo caso eventuali impegni/concessioni concordati dovranno essere successivamente riportati nella convenzione del PdCC.

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato.

E' ammessa la possibilità di accorpare le volumetrie previste nell'ambito con quelle del limitrofo ambito 11, assoggettando in questo caso l'intervento complessivo a Pianificazione Attuativa con obbligo di reperire gli standard urbanistici per tutte le volumetrie oggetto di recupero indipendentemente dalla loro mutazione d'uso.



**- Articolo 21****AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI RICONVERSIONE E  
RIDESTINAZIONE URBANISTICA CON FUNZIONI PREVALENTE  
RESIDENZIALI - C**

---

Questi ambiti sono soggetti alla obbligatoria approvazione di Piani Attuativi comprensivi dell'intera zona perimetrata nella tavola di Piano delle Regole.

Il PdR. prevede l'obbligo di riconvertire prevalentemente alla residenza gli edifici in essere alla data di adozione del PGT.

E' comunque ammesso il mantenimento delle attività esistenti, diverse dalla residenza, fino alla loro cessazione. A cessazione avvenuta l'area dovrà essere adeguata alla nuova normativa di piano. Fino al momento della cessazione completa delle attività esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, di risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria ma con la prescrizione che ogni intervento potrà essere attuato soltanto se, per dimensione e valore economico non è tale da vanificare nel concreto le previsioni di delocalizzazione delle attività previste dagli obiettivi di piano. Non sono ammessi ampliamenti o adeguamenti di alcun tipo.

La normativa del comma precedente non si applica ai P.R. 1 e 2 nei quali vengono svolte più attività in contemporanea. In questi casi è ammesso il subentro alle attività cessate, a condizione che queste ultime non rappresentino più del 50% della SLP complessiva delle attività esistenti e che tale subentro avvenga entro e non oltre due anni dalla avvenuta cessazione di attività. E' inoltre comunque ammesso per questi due ambiti in ogni caso il subentro delle attività cessate entro due anni dalla data di approvazione del Piano di Governo del Territorio. Nel P.R.4, in relazione ai contenuti del progetto di SUAP depositato al protocollo comunale in data 11/12/2012, è ammesso l'ampliamento un tantum della superficie lorda di pavimento esistente per un'entità massima di 100 mq.

Ai piani attuativi è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per i parcheggi.



I Piani Attuativi medesimi dovranno prevedere la realizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite dalle norme del Piano dei Servizi.

Le volumetrie ammesse per ciascun ambito potranno essere incrementate del 20% in caso di delocalizzazione produttiva dell'attività esistente all'interno del territorio comunale in altri ambiti a destinazione produttiva.

In caso di ridestinazione urbanistica degli ambiti dovrà essere preventivamente verificata l'assenza di contaminazione del sito, o la necessità degli opportuni interventi di bonifica.

#### **P.R. 1 – Via Mameli:**

---

Volumetria :	mc/mq..	1,40
Altezza max:	m.	10,00
Piani abitabili:	N.	3
Dc	m.	5,00
De	m.	10,00
Ds	m.	5,00

#### **P.R. 2 – Via Leonardo da Vinci:**

---

Volumetria :	mc/mq..	pari all'esistente
Altezza max:	m.	12,00
Piani abitabili:	N.	4

Dc De Ds pari all'esistente se la ricostruzione avviene all'interno del sedime dell'attuale edificio, altrimenti secondo i disposti del Codice Civile



**P.R. 3 – Via Vittorio Veneto: (ambito eliminato dalla variante 8)**

---

**P.R. 4 – Via 2 Giugno:**

---

Volumetria :	mc/mq..	1,60
Altezza max:	m.	10,00
Piani abitabili:	N.	3
Dc	m.	5,00
De	m.	10,00
Ds	m.	5,00

**P.R. 5 – Via Firenze:**

---

Volumetria :	mc/mq..	1,50
Altezza max:	m.	10,00
Piani abitabili:	N.	3
Dc	m.	5,00
De	m.	10,00
Ds	m.	5,00

**P.R. 6 – Via Trento:**

---

Volumetria :	mc/mq..	2,00
Altezza max:	m.	10,00
Piani abitabili:	N.	3
Dc	m.	5,00
De	m.	10,00
Ds	m.	5,00



**- Articolo 22****AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

---

Le zone "D" comprendono le aree omogenee da destinare alle attività produttive in genere. Esse sono destinate ad accogliere impianti ed attrezzature per le attività produttive di carattere industriale ed artigianale, ad eccezione delle zone D3 dove è ammessa l'attività commerciale.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è comunque consentita l'attivazione di impianti destinati alla produzione ed alla lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa la residenza, salvo quanto previsto ai commi successivi.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa l'attività agricola di ogni genere.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa l'attività commerciale salvo quanto previsto ai commi successivi

Nelle zone D sono insediabili, in ragione del 20% delle superfici lorde destinate alle attività principali, le seguenti funzioni complementari od accessorie:

- a) servizi sociali, assistenza sanitaria, spogliatoi e mense;
- b) ricovero automezzi, uffici amministrativi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta;

E' altresì ammessa la destinazione residenziale esclusivamente nei seguenti casi:

- a servizio dei titolari delle aziende artigiane;
- a servizio degli addetti alla custodia.
- Previa costituzione di vincolo di pertinenzialità da trasciversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza.



In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie lorda complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 150 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie.

Le sopra elencate funzioni accessorie potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale che consenta il rispetto delle percentuali sopra dette.

Ai fini dell'edificabilità sono computate anche le strutture tecniche e di servizio all'attività (ad esempio vani a deposito e smaltimento rifiuti, tende e strutture copri/scopri dei varchi di accesso ai capannoni o utilizzate per depositi e movimentazione delle merci, tettoie di ogni tipo anche per ricovero degli automezzi dei dipendenti o funzionali alle attività).

Sono altresì computati nella superficie coperta le pensiline e gli aggetti con sporto superiore ai 150 cm per la sola parte eccedente tale misura.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed aventi destinazione d'uso nè produttiva, nè ammessa, nè compatibile con quelle delle zone "D", sono consentite esclusivamente le opere di ordinaria manutenzione, fatte salve le ristrutturazioni finalizzate all'armonizzazione degli edifici alle previsioni di PG.T..

E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

Ove espressamente previsto negli elaborati grafici del PGT l'edificazione dovrà avvenire mediante la preventiva approvazione del prescritto Piano Attuativo.

Dovrà essere garantito il mantenimento effettivo di superficie scoperta drenante nella misura non inferiore al 15% della superficie fondiaria dei singoli lotti, o della superficie territoriale nei singoli P.A.. Tale superficie non potrà essere adibita a percorsi carrali, parcheggi o qualsiasi tipo di deposito, sia in aree sovrastanti che in ambienti seminterrati o interrati.

**- Articolo 23****AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE  
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - D1**

---

Comprende aree prevalentemente edificate destinate ad attività produttive.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Fermo restando il rispetto della superficie minima drenante prescritta per le zone produttive, o, laddove l'impermeabilizzazione del suolo sia già superiore a tale limite, senza ulteriore impermeabilizzazione del suolo, i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

<b>Indice di utilizzazione fondiaria (S.L.P./S.F.)</b>	<b>mq./mq.</b>	<b>1,00</b>
<b>Rapporto di copertura (SC/SF)</b>		<b>50%</b>

Ai fini del contenimento del consumo di nuovo suolo agricolo, è ammessa la densificazione della zona produttiva D1 fino al limite di 1,20 mq/mq e/o l'incremento del rapporto di copertura fino al 70%, attraverso l'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda l'acquisizione dei relativi diritti edificatori (che il comune destinerà ad interventi di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi di interesse pubblico o generale) nella misura del 100% dell'incremento dell'indice base e la corresponsione piena del contributo di costruzione. Il reperimento degli standard urbanistici, se non garantito, dovrà essere monetizzato.

<b>Altezza massima</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza dai confini</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>
<b>Distanza fra gli edifici</b>	<b>m.</b>	<b>10,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>m.</b>	<b>5,00</b>

Sempre ai fini del contenimento di consumo di nuovo suolo agricolo, per i soli edifici esistenti alla data del 01/01/2023 e in ogni caso per gli edifici esistenti da almeno 5 anni, è ammessa la realizzazione di soppalchi interni in deroga al limite dell'indice di utilizzazione fondiaria alle seguenti condizioni:



Intervento edilizio subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato che preveda l'acquisizione dei relativi diritti edificatori (che il comune destinerà ad interventi di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi di interesse pubblico o generale) nella misura del 100% della quota di slp realizzata oltre il limite di zona di 1,0 mq/mq, la corresponsione del contributo di costruzione e l'eventuale monetizzazione degli standard non reperiti.

In sede di presentazione del progetto di permesso di costruire convenzionato il proponente dovrà valutare l'utilizzo, laddove possibile e qualora l'intervento proposto preveda un incremento della superficie impermeabile, di tecniche di "depaving" al fine di favorire la permeabilità e la connettività ecologica dei suoli. Il progetto dovrà inoltre approfondire la possibilità di procedere, nel caso di incrementi della superficie coperta, con l'impianto di essenze arboree autoctone atte da un lato a mitigare l'impatto paesaggistico degli edifici e dall'altro a migliorare il drenaggio delle acque meteoriche.

#### **NORMATIVA SPECIALE:**

Nell'area D1 individuata con il numero 1, già parzialmente edificata, è ammessa una s.l.p. complessiva di massimo 1.200 mq (comprensiva di quella già esistente). La nuova edificazione e/o ampliamento e/o sostituzione sono subordinati a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale: è fatto obbligo di realizzare opere di mitigazione ambientale e di abbattimento del rumore verso le adiacenti aree residenziali e di reperire all'interno della proprietà lo standard previsto per le attività produttive. Restano validi tutti gli altri parametri relativi alla zona D1.



**- Articolo 24****ARTICOLO ELIMINATO**

---

**- Articolo 25****AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE  
TERZIARIO E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D3**

---

Comprende aree prevalentemente edificate destinate ad attività terziario direzionali e commerciali. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

In questa zona sono ammessi, oltre agli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di superficie non superiore a mq. 1500.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

• Densità fondiaria	mc./mq.	2,00
• Altezza massima	m.	10,00
• Distanza dai confini	m.	5,00
• Distanza fra gli edifici	m.	10,00
• Distanza dalle strade	m.	5,00

**Zona con norma speciale 1**

Nell'area D3 individuata con il numero 1, già parzialmente edificata, è ammessa la nuova costruzione/ampliamento di volumetria previo convenzionamento con l'amministrazione comunale. E' fatto obbligo di reperire all'interno della proprietà lo standard previsto per le attività terziario direzionali e commerciali. Restano validi i parametri relativi alla zona D3.

**Zona con norma speciale 2**

Per l'ambito D3 contrassegnato con il n.2 valgono gli stessi indici edilizi previsti per la zona D3 ma la densità fondiaria di 2,0 mc/mq. potrà essere raggiunta unicamente attraverso il trasferimento di potenzialità volumetrica residua e non utilizzata dall'adiacente piano di lottizzazione in fase di attuazione, previo atto convenzionale integrativo da effettuarsi entro il termine di validità della convenzione originaria.



**- Articolo 26****AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE  
COMMERCIALE AL SERVIZIO DELLA VIABILITA'-D4**

---

In questi ambiti sono ammesse attività di servizio alla viabilità quali distributori di carburante, autolavaggi ecc..

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza.



**- Articolo 27****AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE  
RICETTIVA - D5**

---

Queste zone sono destinate alla realizzazione di impianti e strutture turistico ricettive e ricreative anche con finalità didattiche per la fruizione del parco Adda e delle attrattive turistiche di Capriate San Gervasio e Crespi.

Il P.R.G. prevede una normativa specifica per ogni singola area ricompresa in questa zona urbanistica, come di seguito indicato.

Tutti gli interventi potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, senza obbligo di preventiva pianificazione attuativa.

**Normative specifiche:**

- Nell'area individuata con il simbolo 1 è ammessa una volumetria complessiva di mc. 6.600, comprensivi delle volumetrie esistenti alla data del 28/02/2005. Non è ammesso l'ampliamento in altezza degli edifici esistenti. Sono esclusi dal computo dei volumi i locali tecnologici purchè completamente interrati e ambientalmente compatibili.
- Nell'area individuata con il simbolo 2 è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, senza possibilità di ampliamento volumetrico .
- Nell'area individuata con il simbolo 4 situata nella penisola di San Gervasio potranno trovare spazio attività ricreative con finalità didattiche rivolte all'educazione ambientali a supporto e valorizzazione della penisola. Gli interventi sono da intendersi come interventi pubblici, o, in alternativa, convenzionati all'uso pubblico con operatori privati.
- Nell'area individuata con il simbolo 5 le previsioni di piano si attuano previo permesso di costruire convenzionato con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  1. superficie lorda di pavimento complessiva S.L.P. pari al 50% della superficie territoriale (ST) massima del comparto;



2. Altezza massima 12,50 metri;
  3. Piani abitabili n. 4;
  4. Il Permesso di costruire dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle aree a servizi nella stessa misura definita dal PGT per i piani attuativi e dovrà prevedere il contestuale intervento di riqualificazione urbana della via Morali, da considerarsi quota di standard qualitativo.
- Nell'area individuata con il simbolo 6 le previsioni di piano si attuano previo permesso di costruire convenzionato che potrà consentire un ampliamento fino al 40% delle volumetrie esistenti nell'ambito di intervento alla data del 28/02/2005, sia poste sopra che sotto il livello stradale. Il Permesso di costruire dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle aree a servizi nella stessa misura definita dal PGT per i piani attuativi



**- Articolo 28****AMBITI DESTINATI ALLO STOCCAGGIO DI MATERIALE ESPLOSIVO PER  
SCOPI PIROTECNICI - D6**

---

In tale ambito è ammessa la realizzazione di deposito di materiale pirotecnico per lo svolgimento di attività di stoccaggio ai fini di una commercializzazione di prodotti esplosivi.

E' esclusa la produzione.

Alla data di adozione delle presenti norme è in essere una convenzione urbanistica Repertorio n. 2805 del 07/10/2009 stipulata dal Segretario Comunale in data 07/10/2009 e pertanto si confermano le condizioni in essa contenute.

In adempimento dei commi 2 e 3 art. 3 della citata convenzione è consentito il trasferimento delle attività di vendita di materiale pirotecnico in essere in via XXV Aprile, condizionatamente alla dismissione di quest'ultima.

Per il trasferimento dovrà essere presentato apposito progetto, supportato da verifiche tecniche, ambientali e di sicurezza.

L'approvazione di tale progetto sarà subordinata a parere favorevole del Consiglio Comunale e di tutti gli organi preposti al controllo di tale attività.

Sarà inoltre obbligatoria la stipula di apposita convenzione che dovrà regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale, in particolare la gestione delle problematiche legate alla sicurezza e prevedere l'assenso dell'attuatore a non condizionare le presenti e future previsioni urbanistiche.



**- Articolo 29****AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI ASSOGGETTATI AD ACCORDO DI  
PROGRAMMA IN CORSO DI ATTUAZIONE - D7**

---

Questi ambiti sono interessati dall'attuazione dell'Accordo di Programma "Minitalia Park and Village" a cui partecipano anche La Regione Lombardia, la Provincia di Bergamo ed il Comune di Brembate. L'attuazione dell'accordo è assoggettata al controllo della commissione di vigilanza. Il PdR conferma tutte le previsioni urbanistiche contenute nell'accordo.



**- Articolo 30 -****AMBITI DI VERDE URBANO SOGGETTO A TUTELA - VP**

---

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione degli edifici eventualmente vincolati, sono consentiti tutti gli interventi edilizi compresa la demolizione e fedele successiva ricostruzione con ampliamento volumetrico massimo del 20%, nel rispetto delle altezze massime preesistenti ed a condizione che l'edificio non abbia già sfruttato, negli ultimi 5 anni, la possibilità di ampliamento ammessa dal PRG vigente.

In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge regionale 12/05 in materia di parcheggi, ma solo per spazi di sosta e relative rampe di accesso, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante.

E' ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari, anche privati, purchè strettamente funzionali al collegamento di edifici esistenti o in previsione che non possano ragionevolmente essere collegati diversamente, e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Queste aree, di valore paesaggistico, sono soggette a prescrizioni sulle essenze arboree che possono essere messe a dimora. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale approvare un apposito regolamento di gestione del verde per questi ambiti. Pertanto, in assenza di regolamento, ogni intervento di nuova piantumazione dovrà essere preceduto da un progetto del verde che dovrà essere sottoposto al parere della commissione del paesaggio.

Nell'area VP contrassegnata con il n. 1 è ammessa solo la destinazione residenziale con gli stessi parametri urbanistici e rispettive prescrizioni previste dal presente articolo, ad esclusione dell'aumento volumetrico del 20%.



**- Articolo 31 -****EDIFICI ED AMBITI PUNTUALI VINCOLATI DAL D.LGS 42/2004**

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati da apposito decreto, o comunque di elevato rilievo storico artistico ed architettonico. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza ai monumenti, quando previsto dalla legislazione vigente.

Nel caso di ambiti ricadenti in aree definite boscate dalla tavola dei vincoli, sarà facoltà del soggetto interessato dimostrare l'eventuale effettiva assenza di bosco nell'ambito di intervento, al fine di derogare dalle procedure approvative previste dal vincolo in questione.

**- Articolo 32 -****AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere).

Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.

**Area soggetta a normativa speciale 1**

Per questo ambito, l'attuazione è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato.

La convenzione urbanistica, approvata con una semplice delibera di Consiglio Comunale, dovrà disciplinare l'organizzazione dell'area, con verifica della sua destinazione ad area a parcheggio non di interesse pubblico, spazi di manovra, carico scarico delle merci, aiuole



verdi e di mitigazione ambientale. L'attuazione dell'ambito è altresì subordinato al preventivo versamento, a titolo di standard qualitativo, della cifra complessiva di € 100.000 (centomila/00 euro). Tale importo è stato definito quale compensazione degli effetti indotti sui sistemi comunali della viabilità e dei servizi generati dall'incremento del carico urbanistico prodotto dalla nuova struttura commerciale prevista nel limitrofo comune di Brembate ed a cui il presente ambito è strettamente funzionale. L'Amministrazione Comunale dovrà utilizzare tale importo per il potenziamento infrastrutturale e dei servizi del territorio comunale.

La convenzione dovrà altresì disciplinare l'obbligo, a carico del soggetto attuatore, della progettazione e successiva realizzazione della riqualificazione del passaggio pedonale lungo corso Italia, prossimo all'area di variante, finalizzato a migliorare la sicurezza pedonale nell'ambito di intervento. La realizzazione dell'intervento dovrà essere preceduta dalla validazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e le opere dovranno essere appaltate dal soggetto attuatore secondo le disposizioni normative vigenti al momento dell'appalto stesso.

Sull'area non è ammessa alcuna edificazione, ad eccezione di impianti per la trasformazione dell'energia elettrica (Cabine Enel) e di un "totem" pubblicitario. Tutti gli interventi dovranno ottenere il parere favorevole della commissione per il paesaggio.



**- Articolo 33 -****LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE.**

---

La zona di rispetto cimiteriale è vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N. 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N. 883/57.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie e dagli appositi regolamenti comunali.

Sarà comunque possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso ed in genere infrastrutture per la viabilità pubblica e privata.

**- Articolo 34 -****AMBITI DI INTERESSE AGROFORESTALE E PAESISTICO - AMBIENTALE**

---

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agroforestale e paesistico – ambientale nei seguenti ambiti:

- ambiti verdi di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesaggistica interni al perimetro del parco Adda Nord
- ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale
- ambiti agricoli a valenza di salvaguardia paesistica
- ambiti agricoli di rispetto per tracciati infrastrutturali di interesse sovracomunale

la cui disciplina è definita dai successivi articoli.

Per gli ambiti di cui sopra operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

É vietata l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.



Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili ad attività agro silvo pastorali consentite.

E' vietata la discarica di qualsiasi materiale.

E' vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e/o agrituristica previste dai programmi aziendali.

E' vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.

Le mulattiere ed i percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

È vietato posizionare cartelli pubblicitari lungo le strade, i sentieri ed i percorsi pedonali.

E' vietata ogni recinzione, con esclusione: delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica.

A salvaguardia delle coltivazioni, sono ammesse le barriere costituite da siepi con eventuale inserimento di rete metallica sorretta da paletti lignei e/o metallici su fondazione singola di altezza massima di m. 1,30.

Tali recinzioni, non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono.

Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

**- Articolo 35 -****AMBITI VERDI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA INTERNI AL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD**

Le aree ricadenti in questa zona sono destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostituzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali anche sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del P.T.C. Parco Adda Nord. Una fascia lungo le sponde per un'ampiezza minima di 10 metri dev'essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale.

Sono ammesse le sole attività zootecniche compatibili con le norme e le finalità del P.T.C. Parco Adda Nord.

Sono ammesse le attività di arboricoltura a rapido accrescimento da legno in atto alla data di entrata in vigore del P.T.C. Parco Adda Nord. E' comunque vietato il nuovo impianto.

I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni dettate dal P.T.C. Parco Adda Nord. L'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione dell'Ente gestore del parco, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78; sono



ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici previsti dalla l.r. 12/2005 con le modalità previste dal P.T.C. Parco Adda Nord art. 22 comma 9. Per le residenze sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari un tantum non eccedenti il 20% del volume esistente con un massimo di 100 mc.

E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'Ente gestore e gli enti consorziati, sentito l'Ente gestore, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, per finalità di tutela ambientale e paesistica e di fruizione.

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

E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati solo sulle vie carrabili ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto dei disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli.

Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-florovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.



**- Articolo 36 -****AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO ATTUALE  
E/O POTENZIALE**

---

Questi ambiti comprendono il territorio non urbanizzato connotato dalla presenza di attività agricole anche a valenza produttiva strategica.

In tali ambiti è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica delle attività in essere ed in particolare:

- favorire lo sviluppo di attività agricole basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale,
- favorire l'instaurarsi di un rapporto virtuoso tra la residenza, anche civile, e la buona gestione del territorio;
- mantenere l'efficienza funzionale del paesaggio rurale ed eventualmente recuperare specifici elementi persi od in via di abbandono;

Per questi ambiti l'attività è regolata dalle disposizioni di cui agli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005



**- Articolo 37 -**

**AMBITI AGRICOLI A VALENZA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA**

In queste aree è perseguito l'obiettivo di interrompere il processo di consumo del suolo e di salvaguardare i caratteri attuali del paesaggio con le sue potenzialità evolutive, garantendo contestualmente continuità alla rete ecologica di rilevanza territoriale.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, salvo diversa specifica puntuale indicazione.

L'attività agricola è in generale ammessa ma gli edifici produttivi dell'azienda agricola potranno essere costruiti ex novo limitatamente a piccole strutture in legno con destinazione ricovero scorte o ricovero zootecnico, della dimensione massima di mq 30, in posizione di minima evidenza e con piantumazione di siepi o alberature di mascheramento. Potranno sempre essere costruite le infrastrutture (strade, accessi, acquedotti, elettrodotti, ecc.) necessarie a sostenere le attività agricole o gli usi residenziali in atto, purchè attraverso interventi volti alla massima mitigazione degli impatti indotti.

Non è ammessa la realizzazione di serre di alcun tipo.



**- Articolo 38 -****AMBITI AGRICOLI DI RISPETTO PER TRACCIATI INFRASTRUTTURALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

---

In queste aree è perseguito l'obiettivo di mitigare gli impatti indotti, sul sistema agricolo e naturalistico ambientale, dalle nuove infrastrutture a livello territoriale previste (Pedemontana e ferrovia).

L'attività agricola è ammessa con l'esclusione di qualsiasi possibilità edificatoria, anche di servizio.

Potranno essere attuati interventi di valorizzazione e riqualificazione paesistica, al fine di consentire una percezione ambientalmente strutturata del paesaggio attraversato.

Gli interventi attuati dai privati previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale potranno concorrere all'ottenimento di diritti edificatori perequativi secondo modalità da definirsi con apposita convenzione.

Tutti gli interventi di compensazione per la Pedemontana dovranno inoltre essere integrati con le indicazioni riferite alla rete ecologica del settore 91 – Alta Pianura Bergamasca e dalle indicazioni presenti nella D.d.g. n° 4517 del 7/5/2007 “Criteri ed indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale”.



**- Articolo 39 -****SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

---

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.



**- Articolo 40 –****NORME DI CARATTERE PAESAGGISTICO**

---

E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

Ogni elemento ed ambito così definito deve essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione.

Gli interventi edilizi dovranno in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia.

Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.

A seguito delle disposizioni del PTR, ed in particolare del PPR, in rapporto agli elementi di carattere paesaggistico individuati nella tavola A15 “Carta condivisa del paesaggio” valgono le seguenti prescrizioni di carattere paesaggistico:

**40.1 Paesaggio delle culture agrarie intensive caratterizzate dalla presenza del reticolo irriguo, dalla frequenza di presenze arboree e dalla presenza di elementi e strutture edilizie di preminente valore storico-culturale**

Sono ambiti nei quali la tessitura storica poderale e del reticolo idraulico ha conservato nel tempo i suoi caratteri identitari e morfologici.

In tali ambiti vanno previste la protezione e l’incentivazione delle coltivazioni tipiche e delle sistemazioni agrarie. Eventuali modifiche dell’impianto originario sono ammesse solo nel caso di sostituzione delle tecniche colturali che possano garantire una migliore economicità delle lavorazioni.



Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti.

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche e i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione attraverso la previsione di fasce a verde o opere di rimboschimento.

#### **40.2 Paesaggio delle culture agrarie intensive con modeste connotazioni arboree, irrigue e fondiarie.**

Sono ambiti nei quali la tessitura storica podereale e del reticolo idraulico è stata oggetto di modificazione e parziale trasformazione.

Possono essere introdotte tecniche di coltura diverse da quelle presenti.

Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione e mascheramento attraverso la realizzazione di fasce a verde alberato.

#### **40.3 Aree agricole di protezione ambientale**

Sono aree destinate all'attività agricola di interesse strategico che hanno la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva della connessione ecologica, con funzione di protezione della stessa dall'urbanizzato. Vanno salvaguardati i caratteri attuali e storici del paesaggio, salvaguardando al contempo la continuità della rete ecologica.

In tali ambiti vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche e delle sistemazioni agrarie. Eventuali modifiche dell'impianto originario sono ammesse solo nel caso di sostituzione delle tecniche colturali che possano garantire una migliore economicità delle lavorazioni.

Ove ammesse, le opere edilizie, dovranno recuperare le tecniche e i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale e dovranno essere opportunamente schermate da siepi o alberature.

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione attraverso la previsione di fasce a verde o opere di rimboschimento.

#### **40.4 Ambiti ineditati di frangia compatibili con sviluppo urbanizzativo**

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale. L'impatto sulla componente del paesaggio implica azioni di mitigazione. In particolare sono da prevedersi fasce a verde di connessione tra il territorio rurale e le aree edificate sulle quali non sarà ammessa nuova edificazione. La progettazione in ambiti di frangia dovrà tenere conto delle regole di organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbano esistente limitrofo (allineamenti, articolazione volumetrica, presenza di logge e porticati); ciò vale in particolare se gli interventi edilizi si trovano in prossimità di nuclei storici, caratterizzati da una chiara identità formale.

#### **40.5 Paesaggio di alto valore naturalistico e paesaggistico di relazione con i corsi d'acqua superficiali**

Sono ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico dalle complesse risorse biologiche, geomorfologiche e idrogeologiche particolarmente pregiate.

Qualsiasi tipo di attività e di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici.

Gli interventi riguardanti la vegetazione devono essere finalizzati per quanto possibile al suo mantenimento.

L'eventuale riduzione della superficie vegetazionali dovrà essere compensata attraverso opere di rimboschimento. In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico.

#### **40.6 Ambiti boscati della pianura – filari alberati**

Le aree boscate rappresentano ecosistemi che hanno funzione fondamentale di equilibrio ecologico. Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento.

Le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di rimboschimento in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari alberati e della vegetazione posta lungo i bordi di fondi agricoli. Devono essere altresì tutelate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale. Gli interventi edilizi, ove ammessi, devono essere finalizzati alla conduzione agricola, alla produzione di legname o si caratterizzeranno per la loro valenza culturale e simbolica.

I percorsi carrabili, ove previsti, devono prevedere opere di mitigazione attraverso la previsione di fasce a verde o opere di rimboschimento.

Particolare cura va riposta nelle opere di diradamento culturale e protettivo del bosco così come nella sistemazione dei sentieri esistenti.

#### **40.7 Scarpate e terrazzi fluviali**

Dovranno essere tutelati gli elementi geomorfologici, quali i terrazzi, i meandri fluviali, le eventuali ramificazioni e le scarpate naturali.

Gli interventi di carattere vegetazionale sui terrazzi fluviali dovranno essere orientati al potenziamento della vegetazione riparia, dei boschi e la flora dei greti, al fine di garantire la continuità del verde e delle reti ecologiche. Le attività agricole, qualora presenti, dovranno rispettare la morfologia naturale, evitando colture che alterino le discontinuità altimetriche.

#### **40.8 Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistica e naturalistica**

Tali ambiti a destinazione agricola assumono particolare importanza in quanto costituiscono fasce di protezione ambientale poste in corrispondenza di infrastrutture e altri elementi di potenziale criticità ambientale e paesaggistica. In tali ambiti vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche e delle sistemazioni agrarie.

Non è ammessa alcuna possibilità edificatoria, anche di servizio.

Potranno essere attuati interventi di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica.

#### **40.9 Aree verdi di rilevanza urbana**

Sono aree prevalentemente tenute a verde a servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica.

In generale le superfici boscate eventualmente presenti dovranno essere oggetto di tutela.

Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensati con opere di rimboschimento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei.

Particolare attenzione devono assumere la scelta del linguaggio architettonico e la scelta dei materiali di finitura, sia dei fabbricati che degli spazi aperti, in particolare per le aree poste in prossimità di nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico.

#### **40.10 Centri storici – edifici e complessi architettonici – sito UNESCO**

La progettazione volta al recupero ed alla valorizzazione di centri di antica formazione e dell'edilizia storica, dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi saranno finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati.

Gli interventi sui manufatti architettonici e sui suoi elementi costitutivi dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

In particolare per il sito UNESCO di Crespi saranno ammessi interventi, soggetti a Piano di Recupero di rilevanza sovracomunale, come definito all'art. 24 delle presenti Norme Tecniche, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche prescritte dal Piano Particolareggiato.

#### **40.11 Manufatti connessi all'idrografia – Fosso bergamasco (canale artificiale)**

Dovranno essere tutelati i canali, i navigli e salvaguardata l'integrità dei manufatti storici che ne permettono ancora oggi l'uso e che caratterizzano la rete irrigua. Dovrà essere salvaguardata altresì la percezione visiva dei manufatti stessi ed il loro inserimento attivo nel paesaggio.

#### **40.12 Beni immobili di interesse artistico e storico vincolati – elementi ed ambiti di interesse archeologico**

Tali edifici sono soggetti a tutela diretta dello Stato in forza del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alle competenti sovrintendenze, le quali disciplinano gli interventi e rilasciano le autorizzazioni.

#### **40.13 Ambiti oggetto di tutela paesaggistica**

Tali ambiti sono soggetti a tutela diretta dello Stato in forza del D.L.gs 42/2004 Parte Terza che fa carico alle competenti sovrintendenze, le quali disciplinano gli interventi e rilasciano le autorizzazioni.

#### **40.14 Visuali sensibili di interesse paesistico**

Gli interventi edificatori e infrastrutturali dovranno avere caratteristiche dimensionali e tipologiche tali da non costituire ostacolo alle visuali e ai punti panoramici verso elementi naturali o a segni identificativi del territorio (quali edifici noti, nuclei rurali, terrazzi fluviali, elementi naturali ecc.) a meno di interventi che assumano particolare valenza sociale o simbolica per la collettività.

#### **40.15 Criticità (autostrade e ferrovie in previsione)**

Sono da prevedersi opportune azioni di mitigazione e interventi di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica degli ambiti contermini a tali infrastrutture.

#### **40.16 Approfondimenti paesistici.**

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere alla Commissione per il Paesaggio una diversa valutazione del grado di tutela sugli elementi rappresentati dalla Carta Condivisa del Paesaggio.

La Commissione potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente articolo soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.

**- Articolo 41 -****AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI  
COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato ad alcuni vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai fiumi (art. 142 lett. c Dlgs 42/2004);
- vincolo paesistico "bellezze d'insieme" d.lgs 42/2004 art. 136

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali. L'attività edilizia in tutti gli ambiti interessati da vincoli paesistico ambientali è regolamentata dalla legislazione vigente..



**- Articolo 41 BIS -****AMBITI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO PARCO ADDA  
NORD (TAV A3 DOCUMENTO DI PIANO)**

---

Per gli ambiti ricompresi all'interno del perimetro del Parco Regionale Adda Nord, ogni intervento edilizio e/o di gestione forestale o ambientale dovrà essere coerente con la normativa tecnica vigente del Piano Territoriale del Parco.

In particolare si ricorda il rispetto dell'art 25 delle NTA del Piano Territoriale del Parco Adda valido per gli interventi da attuarsi all'interno delle zone di iniziativa orientata così come definite dall'azzonamento del Piano Territoriale stesso.

Si rimanda infine la verifica degli interventi alla coerenza con le previsioni normative di cui ai piani di settore "Siti paesistico culturali sensibili", "aree degradate" e "Fruizione e turismo sostenibile".



**- Articolo 42 -****LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

---

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;
- Medie strutture di vendita: ammesse quelle già autorizzate alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio; nuove strutture ammesse fino a 300 mq. di superficie di vendita nelle zone residenziali in genere, ad esclusione delle aree ricomprese nel Piano Particolareggiato di Crespi d'Adda; nella zona B3 soggetta a normativa speciale n.7 è ammessa una superficie di vendita massima di 1.000 mq.; nelle zone D3 a specifica destinazione Terziario Commerciale è ammessa una superficie di vendita massima di 1.500 mq; nel comparto di Crespi classificato come "la fabbrica", definito dal Piano Particolareggiato vigente, è ammessa una media struttura con superficie di vendita massima di 600 mq. subordinatamente ad approvazione di apposito Piano Attuativo e di dimostrata compatibilità infrastrutturale con il contesto urbanistico e territoriale;



- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse (ad eccezione della GSV esistente all'interno dell'ADP "Minitalia Park and village");

Il PGT ha determinato in 6.480 mq. la massima superficie di vendita complessiva attuabile sul territorio comunale al servizio del soddisfacimento della sola domanda interna; Pertanto l'Amministrazione Comunale potrà assentire nuove medie strutture solo a seguito di verifica positiva delle seguenti condizioni:

- del rispetto dei limiti dimensionali specificati per ogni singolo ambito urbanistico,
- del rispetto del non superamento del limite complessivo di superficie di vendita fissato in mq. 6.480

Qualora si dovesse rendere necessario assentire nuove superfici di vendita, superando il limite complessivo di mq. 6.480, dovranno essere attivate le necessarie forme di verifica e consultazione sovracomunale.



- **Articolo 43** -

**CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED  
ELETTRODOTTI.**

---

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 3,00 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
  - 1) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

**ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132-220-380 kV.**

---

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001

- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.



**- Articolo 44 -****RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO  
E SISMICO ALLEGATO AL PGT**

---

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il PGT, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.

In particolare, ai sensi della medesima legge i documenti allegati sono i seguenti:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME GEOLOGICHE DI PIANO (NGDP)
- TAV. 01 – LINEAMENTI GEOMORFOLOGICI
- TAV. 02 – LINEAMENTI GEOLOGICI
- TAV. 03 – LINEAMENTI IDROGEOLOGICI
- TAV. 04 – CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
- TAV. 05 – ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
- TAV. 06 - SINTESI DEI VINCOLI NORMATIVI A CARATTERE PRETTAMENTE GEOLOGICO
- TAV. 07 – SINTESI DEGLI ELEMENTI TECNICI
- TAV. 08a - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08b - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08c - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 08d - FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO
- TAV. 09- FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Le norme geologiche (NGDP) e gli elaborati relativi alla fattibilità delle azioni di piano (Tavv. 8) appartengono al Piano delle Regole, gli altri elaborati al Documento di Piano.

Nel caso di sovrapposizione fra aree a rischio geologico e sismico con ambiti edificabili previsti dal PGT per i quali dovesse quindi essere preclusa l'attuazione delle previsioni edificatorie, questi ultimi mantengono la loro potenzialità volumetrica, che potrà essere trasferita nei lotti immediatamente adiacenti con la medesima destinazione urbanistica e fatti salvi tutti gli altri parametri di zona, purché privi delle limitazioni citate.

**- Articolo 45 -**

---

**Comune di Capriate San Gervasio (BG) – P.G.T. – PdR – NTA- Coord. Var. N. 10**



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via Pignolo, 5 Bergamo – tel. 035/218094 fax 035/270308 [www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)

## **RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL RETICOLO IDRICO ALLEGATO AL PGT**

---

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio del reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.

Tale studio, approvato unitamente al PGT, è costituito dai seguenti elaborati:

- REGOLAMENTO
- ATTIVITA' SVOLTE E DESCRIZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE E PRINCIPALE
- ALLEGATO 01 - APPROFONDIMENTI DI NATURA IDRAULICA DISPONIBILI
- TAV. 1A - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1B - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1C - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- TAV. 1D - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, PRINCIPALE E DELIMITAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- CENSIMENTO DELLE OPERE PRESENTI LUNGO IL RETICOLO IDRICO MINORE
- DOCUMENTAZIONE PER ISTANZE RELATIVE AD ATTI, FATTI OD OPERE CHE RICADONO IN AMBITI VINCOLATI PER LA PRESENZA DI CORSI D'ACQUA AFFERENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE

**- Articolo 46 -**



## **RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA ALLEGATA AL PGT**

---

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni della zonizzazione acustica allegata al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.

- 1 Relazione tecnica
- 2 Norme tecniche di attuazione del piano
- 3 Tavola di inquadramento scala 1:10.000
- 4 Tavola dello stato di fatto scala 1:5.000
- 5 PGT – Piano delle regole scala 1:5.000
- 6 Azzonamento acustico scala 1:5.000
- 7 Tavola delle fasce di pertinenza acustica scala 1:5.000

**- Articolo 47 -**

### **PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DI SOTTOSUOLO (PGUSS)**

Contestualmente al PGT viene approvato il Piano Urbano Generale dei servizi di sottosuolo le cui prescrizioni e modalità operative costituiscono elemento di maggior dettaglio per le azioni di piano.

Il documento è costituito da un unico elaborato tecnico.



- Articolo 48 -

**DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti. L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 210.

L’unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.

A tali volumetrie ottenute si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle volumetrie fuori terra degli edifici determinate per la loro effettiva dimensione.

Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all’art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.



**- Articolo 49-****PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON**

---

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.



## Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammissa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammissa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon</i> (Requisito attualmente non normato dai RLI)	Leggio: <i>m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i>  Pavimento unito e impermeabile	- Sempre ammissa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto  - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

MISISP 18/1 parere PGT



**TABELLA 2:** requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire **da 200** Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – Obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p><i>Vespajo areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i></p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscotto d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapeen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto</li> <li>- guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità ai Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte",</li> <li>- valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva</li> </ul>	NON AMMESSA	<p>Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)</p>

MISIP 18/1 parere PGT



**INDICE****Articolo 1:**

CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

**Articolo 2:**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

**Articolo 3:**

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

**Articolo 4:**

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

**Articolo 5:**DISTANZA FRA GLI EDIFICI =  $D_e$ **Articolo 6:**DISTANZA DAI CONFINI =  $D_c$ **Articolo 7:**

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

**Articolo 8:**DISTANZA DALLE STRADE ( $D_s$ )**Articolo 9:**

ALLINEAMENTI STRADALI.

**Articolo 10:**

COSTRUZIONI ACCESSORIE.

**Articolo 11:**

DESTINAZIONI D'USO

**Articolo 12:**

SOTTOTETTI.

**Articolo 13:**

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.

**Articolo 14:**

EDIFICI IN DIFFORMITA'

**Articolo 15:**

PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

**Articolo 16:**

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

**Articolo 17:**

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

**Articolo 18:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI  
COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA - B1

**Articolo 19:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI  
COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B2

**Articolo 20:**

AMBITI INTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE  
DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO- B3

**Articolo 21:**

AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI RICONVERSIONE E RIDESTINAZIONE  
URBANISTICA CON FUNZIONI PREVALENTE RESIDENZIALI – C

**Articolo 22:**

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

**Articolo 23:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI  
COMPLETAMENTO - D1

**Articolo 24:**

ARTICOLO ELIMINATO

**Articolo 25:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIO E  
COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D3

**Articolo 26:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE  
AL SERVIZIO DELLA VIABILITA'-D4

**Articolo 27:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RICETTIVA - D5

**Articolo 28:**

AMBITI DESTINATI ALLO STOCCAGGIO DI MATERIALE ESPLOSIVO PER SCOPI  
PIROTECNICI - D6

**Articolo 29:**

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI ASSOGGETTATI AD ACCORDO DI PROGRAMMA IN  
CORSO DI ATTUAZIONE - D7

**Articolo 30:**

AMBITI DI VERDE URBANO SOGGETTO A TUTELA – VP



**Articolo 31:**

EDIFICI ED AMBITI PUNTUALI VINCOLATI DAL D.LGS 42/2004

**Articolo 32:**

AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO

**Articolo 33:**

LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE.

**Articolo 34:**

AMBITI DI INTERESSE AGROFORESTALE E PAESISTICO – AMBIENTALE

**Articolo 35:**

AMBITI VERDI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E  
PAESAGGISTICA INTERNI AL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD

**Articolo 36:**

AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO ATTUALE E/O  
POTENZIALE

**Articolo 37:**

AMBITI AGRICOLI A VALENZA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA

**Articolo 38:**

AMBITI AGRICOLI DI RISPETTO PER TRACCIATI INFRASTRUTTURALI DI INTERESSE  
SOVRACOMUNALE

**Articolo 39:**

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

**Articolo 40:**

NORME DI CARATTERE PAESAGGISTICO

**Articolo 41:**

AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI COMPORTANTI  
CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

**Articolo 41 BIS:**

AMBITI RICOMPRESI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO PARCO ADDA NORD (TAV A3  
DOCUMENTO DI PIANO)

**Articolo 42:**

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

**Articolo 43:**

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.

**Articolo 44:**

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO E SISMICO



ALLEGATO AL PGT

**Articolo 45:**

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL RETICOLO IDRICO

ALLEGATO AL PGT

**Articolo 46:**

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ALLEGATA AL PGT

**Articolo 47:**

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DI SOTTOSUOLO (PGUSS)

**Articolo 48:**

DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**Articolo 49:**

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

