

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

INDICAZIONI DI PIANO

Data: **30/12/2008**

Aggiorn.: **GEN 2017**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

CRITERI DI ATTUAZIONE

**ELABORATO COORDINATO
ALLA VARIANTE N.12 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Tav. n.

A14 VAR 12

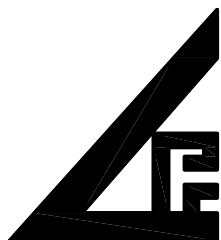
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - 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

CRITERI DI ATTUAZIONE

DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE:

- ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE
- ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA
- ART 5 DESTINAZIONI D'USO
- ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI
- ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI
- ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE
- ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE
- ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE
- ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI
- ART 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- ART 14 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



ART 1 CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del territorio comunale
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità degli abitanti;
- promuovere politiche per la casa che forniscano risposte adeguate ai diversi fabbisogni.

Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo di espansione; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.

2 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, al fine di una equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.



3 Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4 Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati negli allegati specifici
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.



5 Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

6 Nella normativa che segue, la dizione “adozione del PGT” assume il significato “adozione del primo dei documenti costituenti il PGT”; la dizione “approvazione del PGT” assume il significato di approvazione dell’ultimo dei documenti costituenti il PGT”.

7 I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche sia normative.

8 All’interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l’utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.



ART 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1 Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità,



nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3 In particolare il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) nuove destinazioni residenziali complessive di probabile attuazione nei prossimi cinque anni di validità del PGT = 182.000 mc.;

b) quota massima di volumetria assentibile nei cinque anni nelle sole zone ATR = 60.000 mc.



c) quota per incentivi volumetrici, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, da attribuirsi ad interventi di risparmio energetico valevoli per tutto il territorio comunale = 10% (secondo regolamento comunale)

d) quota volumetrica per interventi di edilizia agevolata e/o convenzionata, in eccedenza alle volumetrie dei commi precedenti, 10 % se attuata.

e) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici di livello comunale riferibili ad ambiti residenziali = 751.286 mq corrispondenti a 101 mq complessivi per abitante.

4 Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, l'Amministrazione comunale, a seguito della approvazione di Bilancio, può approvare indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo degli interventi residenziali convenzionati, dei Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché degli interventi residenziali pubblici o per finalità sociali. L'individuazione di queste aree potrà essere prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, con indici volumetrici aggiuntivi a quelli definiti dal PGT in misura non superiore al 10%.

5 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, una volta approvati ai sensi di legge i piani attuativi obbligatori per assentire la trasformazione.

6 Il Documento di Piano ha validità di cinque anni dalla data di approvazione definitiva, in conformità alla normativa vigente.



ART 3 CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

4 In caso di difformità tra previsioni, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

5 Sono ammesse deroghe ai presenti criteri di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.



ART 4 PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E TRASLAZIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.

1 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.

2 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto
- perequazione diffusa
- altri incentivi.

3 La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice di attribuzione volumetrica all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa. L'attribuzione volumetrica alle aree destinate ad infrastrutture e servizi interne agli ambiti di trasformazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione Comunale.

4 La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.). La capacità teorica di cui al



presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti nei paragrafi successivi. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B e C definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10 % della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli incentivi di cui al comma successivo e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi negli ultimi cinque anni.

6. Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongano progetti edilizi ad elevato risparmio energetico. L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.



ART 5 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai sensi della normativa vigente, il PGT indica le destinazioni d'uso:

- 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)

2 Le norme possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:

- limitazioni per attività che comportino disturbo acustico rilevato ai sensi della normativa vigente o disagio per accessibilità e parcheggio;
- determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;

3 La realizzazione di strutture edilizie con destinazione d'uso differente da quella prevalente di zona, ma ammessa come accessoria o complementare, comporta il reperimento aggiuntivo della eventuale differenza di dotazione di aree per attrezzature e servizi, come previsto dalle norme del Piano dei servizi, da determinarsi secondo le differenti quote previste per la destinazione prevalente non attuata e quella accessoria o complementare realizzata.

4 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando



quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5 Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

6 Ovunque possibile, a protezione dei nuovi insediamenti residenziali localizzati in prossimità di viabilità principale, insediamenti produttivi o artigianali, dovranno essere identificate apposite zone piantumate da prevedersi nei relativi piani attuativi o permessi convenzionati. La larghezza di dette fasce verrà definita di volta in volta tenendo conto anche di quanto previsto dalla vigente normativa in materia inquinamento acustico.

7 Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli ambiti di competenza.



ART 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici valgono solo per gli ambiti definiti dal Documento di Piano

2 Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina la potenzialità volumetrica effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione (zona ATR). L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione definite come edificabili dalle tavole di Documento di Piano. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IZ anche in caso di loro demolizione e ricostruzione.

3 Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione (zona ATR). L'indice IAV è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno dell'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro destinazione prevista. La differenza tra indice di edificabilità zonale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio:

- a) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità eventualmente previste all'interno degli ambiti di trasformazione;



- b) attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico o alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione;
- c) attraverso la creazione di nuovi diritti volumetrici che si generano con la cessione all'interno del comparto di una dotazione di aree per servizi eccedenti il valore definito dal piano stesso, previo accordo con l'Amministrazione Comunale;
- d) attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo;
- e) cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ATR, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

4 Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione (zona ATR) che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli



altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.

5 Potenzialità volumetrica dell'ambito = PV

La potenzialità volumetrica di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IZ per la superficie delle aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo così come definita dal Documento di Piano. Questa volumetria deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. A questa volumetria deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano.

6 Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie territoriale delle aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. La differenza fra la potenzialità volumetrica e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio con le modalità espresse al precedente comma 3. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del



Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario.

7 Quota di riferimento 0,0 = QR 0,0

Rappresenta la quota zero di riferimento da utilizzarsi come base per il calcolo delle altezze e dei volumi dei fabbricati. Questa quota deve essere determinata per ciascun edificio o gruppi di edifici al momento della pianificazione attuativa. Il Piano attuativo potrà prevedere, in fase realizzativa, una varianza massima della quota 0,0 definita non superiore a +/- 30 cm.

8 Altezza degli edifici = H

Rappresenta la massima altezza raggiungibile dagli edifici in progetto. Viene definita per ciascun ambito di trasformazione. Essa si misura a partire dalla quota di riferimento QR 0,0 fino alla quota più alta fra le seguenti:

- l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
- il piano di imposta del tetto nel caso di falde inclinate; in caso di falde a capanna i timpani non vengono considerati ai fini del calcolo.

9 Volume degli edifici = V

Il volume complessivo di un edificio si calcola computando il volume di tutti i corpi di fabbrica emergenti oltre la quota di riferimento QR 0,0 o comunque abitabile. I locali interrati o seminterrati per non essere computati nel volume effettivo dovranno avere altezza netta interna inferiore a cm. 270, non potendo ottenere in questo caso il requisito dell'abitabilità. Esso si determina come prodotto della superficie coperta di ogni corpo di fabbrica (comprese le murature perimetrali e in oggetto sulle facciate) per l'altezza media di ognuno misurata a partire dalla quota di riferimento QR



0,0 sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. I sottotetti con altezza media superiore a m 1,20 dovranno essere computati nei volumi anche se non abitabili.

In caso di edifici a destinazione produttiva e commerciale la quota di riferimento dell'intradosso del solaio di copertura è sostituita con la quota di estradosso della trave di copertura o di intradosso della capriata prefabbricata.

Sono esclusi dal computo dei volumi quelli dei porticati di uso pubblico e dei porticati e logge privati nella misura massima del 15% della volumetria complessiva del fabbricato rilevante ai fini delle presenti norme, i vani ascensori realizzati all'esterno di edifici esistenti ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche nei casi di comprovata necessità.

10 Distanze degli edifici dalle strade = Ds

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il ciglio o banchina della strada o limite esterno del marciapiede ove esistente. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate dal Comune ai fini del rispetto di eventuali allineamenti preesistenti o per uniformare i fronti su un tratto viario.

11 Distanze degli edifici dai confini di proprietà = Dc

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra la parete di un edificio ed il confine del lotto di proprietà. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi, le scale aperte esterne, le pensiline e gli aggetti in genere purchè di sporto non superiore a cm. 150. Il rispetto del presente limite può essere derogato in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti.



12 Distanze fra edifici interni ad un comparto attuativo = Deint

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti entrambi interni al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

13 Distanze fra edifici interni ed esterni ad un comparto attuativo = Deest

Rappresenta la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti uno interno e l'altro esterno al piano attuativo. Non rilevano ai fini delle distanze i balconi le pensiline e le scale esterne aperte purchè di sporto non superiore a cm. 150. Questa distanza viene misurata a squadra.

14 Area filtrante = Af

E' la superficie parziale di un lotto che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Sono computabili come filtranti:

- le superfici di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici garantisca una capacità di assorbimento almeno pari al 70%.

15 Parcheggi Privati = PP

Negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e comunque in misura non inferiore a due posti macchina per unità immobiliare. Gli spazi a parcheggio devono ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi.



ART 7 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI.

1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.

3 Gli elaborati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione



4 Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di intervento;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili
- una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di 18 mq. per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- il reperimento delle volumetrie mancanti non attribuite al comparto (differenza tra PV e VA)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;
- L'infrastrutturazione del comparto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando l'infrastrutturazione prevista può assumere rilevanza comunale, è possibile concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

5 La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- L'eventuale monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;



- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

6 All'interno delle zone di trasformazione urbanistica non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 12/2005 con modifica delle falde e delle quote d'imposta del tetto.



ART 8 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO ATTUATIVO E DEFINIZIONE DELLA LORO ATTUAZIONE TEMPORALE

1 Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento, senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

2 Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- Il piano attuativo abbia rilevanza di interesse pubblico;
- La superficie del piano attuativo rispetti la norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti;
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento;
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione;



- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del comparto;
- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;
- La data di presentazione;

3 L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere con l'adozione del Piano attuativo entro 90 gg. dalla richiesta, formulando adeguatamente la risposta.



ART 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Ambito ATR1 – Ambito eliminato

Ambito ATR2 - CANOVA

Superficie complessiva: mq. 7.018

Superficie zonale edificabile: mq. 2.155

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.500

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di un'area verde e un'area per la sosta al servizio della località Canova;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale



Strategica. Rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.



Ambito ATR3 - Ambito eliminato

Ambito ATR4

Superficie complessiva: mq. 2.183

Superficie zonale edificabile: mq. 1.818

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di un'area per la sosta veicolare al servizio della frazione di Cacastrone;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica. Attenuare l'impatto paesistico indotto sotto il profilo panoramico.

Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.



Ambito ATR5 - CERITA

Superficie complessiva: mq. 2.117

Superficie zonale edificabile: mq. 2.117

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di una strada di accesso adeguata;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione e della mobilità interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.



Ambito ATR6 - CAROSSO

Superficie complessiva: mq. 6.103

Superficie zonale edificabile: mq. 4.938

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.- da calcolarsi sulla sola zona edificabile 4.938 mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica; garantire una fascia a verde (privato) a tutela del nucleo storico di Carosso); rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

E' prescritto l'obbligo del rispetto dei caratteri storici del vicino centro di Carosso anche, se ritenuto necessario in sede attuativa, attraverso l'individuazione di fasce a verde privato maggiori di quelle già previste. Si prescrive inoltre che la strada di arroccamento sia da realizzarsi interamente



all'interno dell'ATR, mantenendo inalterato l'attuale percorso di via della Casella e per questo motivo si ammette un unico accesso da porsi a valle dell'ATR.

Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Ambito ATR7 - CAROSSO ALTO

Superficie complessiva: mq. 4.140

Superficie zonale edificabile: mq. 4.140

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 3.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,8 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; migliorare l'accessibilità esterna intervenendo sulla viabilità comunale.



Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Ambito ATR8

Questo ATR viene riconfermato dalla Variante n.9 con ripartizione delle volumetrie attribuite all'ambito comprendendo anche una porzione del verde privato adiacente, come indicato nel Piano delle regole.

Superficie complessiva: mq. 5.005

Superficie zonale edificabile: mq. 4.632

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,8 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq. Una volta determinata la volumetria complessiva attribuita all'ambito prendendo a riferimento la sola superficie territoriale del comparto attuativo, questa deve essere suddivisa ricomprendendo anche la porzione di verde privato adiacente (come indicato nel Piano delle Regole) rideterminando così l'indice di attribuzione volumetrica finale per ciascuna porzione di area interessata dal piano attuativo. In questo modo il verde privato assumerà pari diritti edificatori di tutte le restanti aree inserite all'interno dell'ambito di trasformazione.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.



Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica; rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Ambito ATR9 - VIA LONGONI

Superficie complessiva: mq. 15.611

Superficie zonale edificabile: mq. 15.449

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;



Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; contribuire alla realizzazione di un tratto di collegamento pubblico pedonale lungo il torrente dalla frazione Carosso alla cascina Morino.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; risoluzione delle problematiche legate all'accessibilità esterna dalla via Longoni. Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR10

Questo ambito viene ridotto con contestuale eliminazione dell'originaria previsione urbanistica finalizzata alla realizzazione della scuola dell'infanzia.

Superficie complessiva: mq. 5.441

Superficie zonale edificabile: mq. 4.528

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.300

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.



Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; ampliare le aree per la sosta veicolare realizzate dal Piano di Zona limitrofo all'ATR; contribuire alla realizzazione di un tratto di collegamento pubblico pedonale lungo il torrente dalla frazione Carosso alla cascina Morino.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR10/1

Superficie complessiva: mq. 8.024

Superficie zonale edificabile: mq. 7.988

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = definito per complessivi mc.6.572

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = definito per complessivi mc.4.012

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; per i confini interni al P.A. 1,50 metri; Deint = tra pareti finestrate relative a locali principali (camere-soggiorno) 10 metri; tra pareti finestrate relative a locali accessorio (bagni, loc. cottura, ecc.) 5 metri; tra pareti cieche 3 metri; Deest = 10 metri;

Distanza da aree pubbliche interne al P.A: secondo linee di massimo inviluppo definite dal P.A.



Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Norme specifiche di piano a carattere prevalente rispetto ad altre norme di PGT: Le scale e uscite di sicurezza, le vie di fuga i percorsi protetti ed ogni opera inerente la sicurezza dell'edificio e delle autorimesse, che si rendessero necessarie per l'attuazione del piano attuativo, ai sensi delle normative in materia di prevenzione incendi e infortuni e/o, richieste dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, potranno essere realizzate anche su aree da cedere come standard urbanistici, a condizione che i manufatti non siano causa di impedimento della godibilità di dette aree. Gli infernotti e le prese d'aria e luce dei piani interrati potranno essere realizzate sulle aree pubbliche nonché sulle aree cedute quali standard urbanistici, a condizione che non arrechino pregiudizio alla fruibilità delle aree pubbliche soprastanti. I manufatti di cui al presente articolo non verranno assoggettati a concessione precaria per il mantenimento in essere su suolo pubblico, qualora vengano realizzate su aree attualmente di proprietà della società proponente. Gli accessi pedonali e carrali potranno essere collocati in adiacenza a spazi pubblici o di uso pubblico (strade, viali, vialetti, porticati, parcheggio, pista ciclopedonale, spazi a verde, etc.) a condizione che la loro localizzazione non costituisca pregiudizio per la fruibilità di tali spazi pubblici. Gli accessi carrali potranno essere realizzati secondo le necessità degli edifici che verranno realizzati nell'ambito del Piano Attuativo, anche direttamente prospicienti la pubblica via, o il parcheggio pubblico, a condizione che il cancello sia arretrato di 4.50 m rispetto alla carreggiata stradale. Potranno essere realizzate pensiline di ingresso agli edifici ed agli alloggi, a condizione che le stesse vengano



realizzate in armonia con il contesto di riferimento e coerentemente con le scelte architettoniche dell'edificio di cui costituiscono stretta pertinenza. Le stesse potranno sporgere sul marciapiede per una profondità non superiore ad un terzo della larghezza del marciapiede stesso, e dovranno essere poste ad un'altezza da terra minima di m. 2,20.

NORMA SUI PERGOLATI: Nella realizzazione degli edifici, è ammessa la realizzazione di pergolati negli spazi destinati a giardino, terrazze, o coperture piane degli edifici. Tali strutture non saranno computate al fine dell'edificabilità assegnata al piano attuativo in oggetto a condizione che:

- risultino liberi almeno su due lati, se realizzati in aderenza all'edificio;
- risultino liberi su tre lati, se non realizzati in aderenza all'edificio;
- non siano in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

AGGETTI SU SUOLO PRIVATO Nell'ambito delle costruzioni, potranno essere realizzati corpi aggettanti quali sporti, pensiline, gronde, balconi, terrazze, elementi decorativi etc. Gli spazi sottostanti ai corpi aggettanti non rientreranno nei computi delle volumetrie previste dal presente piano attuativo a condizione che tali spazi non vengano chiusi con serramenti, vetri, o murature. In caso detti spazi vengano chiusi, costituiranno vani accessori, determineranno volume urbanistico e rientreranno nella regolamentazione per le distanze dai confini e dagli edifici circostanti. I corpi aggettanti non potranno sporgere oltre m. 2.00 rispetto al perimetro esterno dell'edificio sottostante ad essi, anche in deroga a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

PARAPETTI I balconi, le terrazze e le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 di protezioni per i primi due piani fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani; fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzate con aperture che comunque non abbiano una lunghezza libera superiore a cm. 11 e che non favoriscano l'arrampicamento.



GRONDE E COPERTURE- DISPOSITIVI DI SICUREZZA Le coperture potranno essere realizzate a falde inclinate, o a copertura piana, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio. Sono ammessi tetti curvi il cui profilo abbia due corde originate dal centro con l'inclinazione massima del 50 %. Le coperture degli edifici possono essere coronate, per tutto o parte del perimetro, da fasce e parapetti in funzione decorativa o di sicurezza, la cui altezza non può superare m. 1,10.

TOLLERANZE DI MISURAZIONE Fatti salvi i diritti di terzi, relativamente alle distanze dai confini e le misure minime fissate per legge nonché gli allineamenti verso gli spazi pubblici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti rispetto alle misure lineari indicate nel progetto per ciascun manufatto edilizio:

- per misure previste dal progetto inferiori o uguali a m. 5 : 1%
- per misure previste dal progetto superiori a m. 5 e fino a m. 15 : 0.50%
- per misure previste dal progetto superiori a m. 15, oltre i m. 15 : 0.20%

Nel caso di scostamenti nell'ordine dei valori indicati al comma precedente non è richiesta alla fine lavori la presentazione di nuovi elaborati grafici di variante in corso d'opera. Sono ammesse tolleranze di cantiere anche per gli eventuali scostamenti che non superino il 5% della dimensione del volume di ogni singola unità immobiliare prevista dal progetto a condizione che sia rispettato il volume complessivo del Piano Attuativo.

Sono altresì ammesse tolleranze nella superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie lorda di pavimento e nella realizzazione di spazi pubblici o d'uso pubblico nella misura massima del 3% della superficie prevista dal Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire.



Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; ampliare le aree per la sosta veicolare realizzate dal Piano di Zona limitrofo all'ATR; contribuire alla realizzazione di un tratto di collegamento pubblico pedonale lungo il torrente dalla frazione Carosso alla cascina Morino.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica effettuata in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio e dalla verifica di esclusione VAS effettuata in sede di Variante al DdP;

Ambito ATR11

Superficie complessiva: mq. 11.998

Superficie zonale edificabile: mq. 11.101

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare



Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; contribuire alla realizzazione di un tratto di collegamento pubblico pedonale lungo il torrente dalla frazione Carosso alla cascina Morino.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; risoluzione delle problematiche legate all'accessibilità esterna dalla via Longoni. Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR12

Superficie complessiva: mq. 5.419

Superficie zonale edificabile: mq. 5.419

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.500

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare



Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; risoluzione delle problematiche legate all'accessibilità esterna dalla via Longoni, Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR13

Superficie complessiva: mq. 2.694

Superficie zonale edificabile: mq. 2.534

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.500

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare



Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire il collegamento pedonale protetto verso il cimitero.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; risoluzione delle problematiche legate all'accessibilità esterna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica; rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Ambito ATR14

Superficie complessiva: mq. 13.993

Superficie zonale edificabile: mq. 13.993

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = definito per complessivi mc 11.000.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = definito per complessivi 6.996,50.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;



Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR15

Superficie complessiva: mq. 5.164

Superficie zonale edificabile: mq. 5.164

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 2.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;



Ambito ATR16

Superficie complessiva: mq. 12.614

Superficie zonale edificabile: mq. 5.043

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,1 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,5 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di un'area a verde pubblico al servizio della zona.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito ATR17

Superficie complessiva: mq. 23.947

Superficie zonale edificabile: mq. 17.458

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 8.000



Indice di edificabilità zonale: $IZ = 1,1 \text{ mc./mq.}$

Indice di attribuzione volumetrica: $IAV = 0,5 \text{ mc./mq.}$

$H = 9,00$ metri; $Ds = 5$ metri; $Dc = 5$ metri; $Deint = 10$ metri; $Deest = 10$ metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

$Af = 30 \%$ superficie comparto attuativo;

$PP = 2$ posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale; consentire la realizzazione di un'area a verde pubblico al servizio della zona e con funzionalità di filtro verso la zona produttiva adiacente.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

NB. a seguito dell'approvazione della variante n.6 al Piano di Governo del Territorio è stata incrementata l'area zonale edificabile con conseguente riduzione delle aree destinate a servizi, ma senza attribuzione di nuova volumetria. Per questo motivo nei calcoli e nelle tabelle di PGT resta confermata la superficie di mq. 17.458 come superficie zonale edificabile da porre a base per i calcoli plani volumetrici.



Ambito ATR18

Questo ambito viene individuato a margine del tessuto urbano consolidato in un'area ricompresa all'interno degli ambiti di primo riferimento per la pianificazione comunale definiti dal PTCP.

Superficie complessiva: mq. 8.540

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,10 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 0,50 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale;

Destinazione d'uso non ammessa: commerciale, produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'infrastrutturazione e dell'edificazione interna; Risoluzione delle problematiche inerenti le reti tecnologiche ed infrastrutturali relative ai servizi offerti da Palazzago, attraverso apposita convenzione.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

La progettazione dell'ambito di trasformazione dovrà garantire un'elevata dotazione di verde all'interno degli stessi al fine di renderli più permeabili possibile nei confronti di flora e fauna; Le opere a verde da realizzare dovranno essere eseguite con essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito; essere progettate, se necessarie, fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite



da alberi ed arbusti di diversa specie in grado di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica; prevedere/incentivare la realizzazione di tetti verdi; prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (recinzioni rialzate, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti appetiti dalla fauna). La valutazione dell'idoneità di tali accorgimenti tecnici edilizi è demandata alla commissione del paesaggio, che dovrà esprimersi preliminarmente al rilascio dei relativi permessi abilitativi.

Ambito ATR19

Superficie complessiva: mq. 2.222

Superficie zonale edificabile: mq. 2.222

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 1.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 0,80 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: 0,50 mc./mq.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 6 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

Destinazione d'uso non ammessa: commerciale, produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto residenziale;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; evitare l'edificazione nella parte di ambito con problematiche geologiche.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;



La progettazione dell'ambito di trasformazione dovrà garantire un'elevata dotazione di verde all'interno degli stessi al fine di renderli più permeabili possibile nei confronti di flora e fauna; Le opere a verde da realizzare dovranno essere eseguite con essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito; essere progettate, se necessarie, fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite da alberi ed arbusti di diversa specie in grado di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica; prevedere/incentivare la realizzazione di tetti verdi; prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (recinzioni rialzate, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti appetiti dalla fauna). La valutazione dell'idoneità di tali accorgimenti tecnici edilizi è demandata alla commissione del paesaggio, che dovrà esprimersi preliminarmente al rilascio dei relativi permessi abilitativi.

Ambito AT1

Superficie complessiva: mq. 8.274

Superficie zonale edificabile: mq. 8.274

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 6.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 3,0 mc./mq.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 1,5 mc./mq.

H = 7,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 7 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato);

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale ed agricola produttiva;

Af = 15 % superficie comparto attuativo;



PP = 1 posti auto ogni 10 mc. di costruzione (da calcolarsi fino a 3 metri di altezza per i piani con altezze maggiori)

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto produttivo;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

Ambito AT2

Superficie complessiva: mq. 4.723

Superficie zonale edificabile: mq. 4.723

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000

Destinazione d'uso area per la sosta veicolare al servizio della Villa Malliana.

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione delle aree per la sosta anche su più livelli interrati;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica; rendere compatibile la nuova edificazione con le tutele paesistiche del vincolo imposto sulla zona.

Ambito AT3

Superficie complessiva: mq. 6.441

Superficie zonale edificabile: mq. 6.441

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 4.000



Indice di edificabilità zonale: IZ = volumetria definita 2.000 mc.

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = lo standard qualitativo sarà da definire in sede di convenzione urbanistica, in rapporto a quanto effettivamente realizzato.

H = 6,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: turistico ricettiva (senza possibilità di realizzare alloggi per residenze temporanee).

Destinazione d'uso non ammessa: commerciale, residenziale ed agricola produttiva;

In deroga ai commi precedenti è ammessa la destinazione residenziale fino a 500 mc. purchè realizzata contemporaneamente alla volumetria a destinazione prevalente turistico ricettiva.

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 1 posti auto ogni 10 mc. di costruzione (da calcolarsi fino a 3 metri di altezza per i piani con altezze maggiori)

Finalità urbanistica dell'ambito: consentire la realizzazione di una piccola struttura turistico ricettiva, ad integrazione dell'attuale attività in essere nella frazione Barlino;

Eventuali problematiche da risolvere: organizzazione dell'edificazione interna; evitare l'edificazione nella parte di ambito con problematiche geologiche.

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica;

La progettazione dell'ambito di trasformazione dovrà garantire un'elevata dotazione di verde all'interno degli stessi al fine di renderli più permeabili possibile nei confronti di flora e fauna; Le opere a verde da realizzare dovranno essere eseguite con essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito; essere progettate, se necessarie, fasce di mitigazione di ampiezza adeguata costituite da alberi ed arbusti di diversa specie in grado di svolgere un'effettiva funzione ecologica e



paesaggistica; prevedere/incentivare la realizzazione di tetti verdi; prevedere accorgimenti costruttivi che riducano l'impatto sulla fauna (recinzioni rialzate, illuminazione esterna ridotta, impiego di arbusti con frutti appetiti dalla fauna). La valutazione dell'idoneità di tali accorgimenti tecnici edilizi è demandata alla commissione del paesaggio, che dovrà esprimersi preliminarmente al rilascio dei relativi permessi abilitativi.

Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art. 58 delle N.d.A. del PTCP)

Norma generale:

Per tutti gli ambiti di trasformazione è ammessa la deroga sulle distanze minime prescritte tra edifici interni agli ambiti stessi solo a seguito di progetto architettonico e/o planivolumetrico unitario, che giustifichi il ricorso alla deroga.

Per tutti gli ambiti è vincolante l'assenso scritto da parte di tutti gli enti gestori della rete idrica e fognaria prima dell'approvazione dei piani attuativi definiti dagli ambiti di trasformazione.

Si dovrà prevedere, in caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi



Tabella riassuntiva delle principali azioni di Piano relative agli ambiti ATR-AT:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE								
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATR1								
ATR2	7.018	2.155	Residenziale	1,10	0,50	2.371	3.509	4.500
ATR3								
ATR4	2.183	1.818	Residenziale	0,80	0,50	1.454	1.092	1.000
ATR5	2.117	2.117	Residenziale	0,80	0,50	1.694	1.059	2.000
ATR6	6.103	4.938	Residenziale	0,80	0,5 (solo su zonale edif.)	3.950	2.469	4.000
ATR7	4.140	4.140	Residenziale	0,80	0,80	3.312	3.312	3.000
ATR8	5.005	4.632	Residenziale	0,80	0,50	3.706	2.503	4.000
ATR9	15.611	15.449	Residenziale	1,10	0,50	16.994	7.806	6.000
ATR10	5.441	4.528	Residenziale	1,10	0,50	4.981	2.721	2.300
ATR10-1	8.024	7.988	Residenziale	definita	definita	6.572	4.012	6.000
ATR11	11.998	11.101	Residenziale	1,10	0,50	12.211	5.999	6.000
ATR12	5.419	5.419	Residenziale	1,10	0,50	5.961	2.710	2.500
ATR13	2.694	2.534	Residenziale	1,00	0,50	2.534	1.347	1.500
ATR14	13.993	13.993	Residenziale	definita	definita	11.000	6.996	6.000
ATR15	5.164	5.164	Residenziale	1,10	0,50	5.680	2.582	2.000
ATR16	12.614	5.043	Residenziale	1,10	0,50	5.547	6.307	6.000
ATR17	23.947	17.458	Residenziale	1,10	0,50	19.204	11.974	8.000
ATR18	8.540	8.540	Residenziale	1,10	0,50	9.394	4.270	1.000
ATR19	2.222	2.222	Residenziale	0,80	0,50	1.778	1.111	1.000
TOTALI	142.233	119.239	Residenziale			118.342	71.776	
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2018 (mc.)						60.000		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'AT (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
AT1	8.274	8.274	Produttivo	3,00	1,50	24.822	12.411	6.000
AT2	4.723	4.723	Parcheggio	0,00	0,00	0	0	4.000
AT3	6.441	6.441	Turistico/ricettivo	definito	definito	2.000	da convenzionare	4.000



ART 10 NORME RELATIVE ALLE AUTORIMESSE PRIVATE

1 E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrata all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi.

2 Nel caso siano realizzate parzialmente fuori terra la struttura rileva ai fini del rispetto delle distanze.

3 E' ammessa la deroga da parte dell'amministrazione Comunale al rispetto delle distanze dalle strade a condizione che venga garantita la sicurezza della circolazione e l'eventuale futuro ampliamento della strada stessa.

4 Le autorimesse poste ai piani interrati o seminterrati degli edifici di norma non dovranno essere percepibili dai fronti a valle. Pertanto si dovranno opportunamente mascherare con terra di riporto o altre soluzioni tecniche.



ART 11 NORME RELATIVE AL CONTENIMENTO DELLE RISORSE IDRICHE

1 Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana dai tetti per l'irrigazione dei giardini, il lavaggio delle autovetture e dei piazzali. La volumetria minima delle vasche di raccolta sarà da stabilirsi all'interno della normativa di ciascun piano attuativo a seconda della situazione morfologica del terreno. Sono ammesse anche vasche di raccolta centralizzate al servizio di due o più edifici.



ART 12 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

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

2 All'interno delle zone definite dal Documento di Piano (ambiti ATR) 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
- Medie strutture di vendita ammesse fino a 300 mq previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale ;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse

3 Il rilascio di autorizzazioni commerciali di medie strutture di vendita è subordinato alla verifica del non superamento del limite complessivo di superficie di vendita fissato per tutto il territorio comunale in mq. 1.164 determinato sottraendo al valore limite complessivo(mq. 5.191) le medie strutture esistenti (pari a mq. 2.527) e quelle in fase di convenzionamento (PII Castel Gandosso pari a 1.500 mq.).



ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1 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.

2 L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

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

4 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.

5 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.



ART 14 ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1 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:

- il Piano di Governo contiene lo studio integrale della componente geologica, idrogeologica e sismica che viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale. Tale studio contiene la fase di sintesi, valutazione e proposta della componente geologica, idrogeologica e sismica, in cui sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi emanati dalla Giunta regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale. Lo studio viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.

2 Al Piano di Governo è allegato per farne parte integrante sostanziale lo studio di individuazione del Reticolo Idrico Minore.

3 Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le indicazioni di massima dei Servizi nel Sottosuolo, rinviando ad atti successivi la definizione del PGUSS.

4 La relazione del Piano dei Servizi contiene anche la Stima dei Costi relativa all'attuazione delle previsioni di aree a servizi e viabilità, contenute nel PGT.



5 Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili nei nuclei di antica formazione. Tale studio, facente parte del PRG vigente viene riconfermato negli elaborati grafici quando non in contrasto con le nuove prescrizioni impartite dal Piano delle Regole mentre l'articolato tecnico viene ricompreso con modifiche all'interno delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

6 Al Piano delle Regole è allegata la zonizzazione acustica già in vigore al momento dell'approvazione del PGT.

7 Al Documento di Piano è allegato lo studio particolareggiato del sistema agricolo e del paesaggio.

8 Gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio, divisi fra illustrativi e prescrittivi, nell'articolazione dei suoi tre atti sono di seguito illustrati:



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO - PROVINCIA DI BERGAMO			
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO			
ELENCO ELABORATI COORDINATI ALLA VARIANTE N.12			

N. TAV.	TITOLO	ELABORATO PRESCRITTIVO O ILLUSTRATIVO	SCALA
---------	--------	---------------------------------------	-------

DOCUMENTO DI PIANO

A1 VAR 12	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
-----------	-----------	--------------	--

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

A2	INQUADRAMENTO GENERALE	ILLUSTRATIVO	1:25.000
A3	PRESCRIZIONI DEL P.T.C.P.	ILLUSTRATIVO	1:10.000
A4 VAR 9	TAVOLA DEI VINCOLI	PRESCRITTIVO	1:5.000
A5	ISTANZE, PROBLEMI, ASPETTATIVE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

A6 VAR 9	SISTEMA DELLA MOBILITA': CLASSIFICAZIONE GERARCHICA DELLA VIABILITA'	PRESCRITTIVO	1:5.000
A7	SISTEMA URBANO: EVOLUZIONE DELL'EDIFICATO	ILLUSTRATIVO	1:10.000
A8	SISTEMA URBANO: CARTA D'USO DEL SUOLO	ILLUSTRATIVO	1:5.000

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

A9	STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A10	CARTA DELLE CRITICITA' RILEVATE	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A11	CARTA DELLE POTENZIALITA' RILEVATE	ILLUSTRATIVO	1:5.000

INDICAZIONI DI PIANO

A12 VAR 12	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	ILLUSTRATIVO	1:5.000
A13/1 VAR 12	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR 6-7-8-9-10-10/1-11-12-18)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A13/2 VAR 12	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR 15-16-17-19 - AT 3)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A13/3 VAR 12	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR 2-5-13-14 AT 1-2)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A13/4 VAR 12	AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR 1-3-4)	PRESCRITTIVO	1:2.000
A14 VAR 12	CRITERI DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

ALTRI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

A15 VAR 9	INDICAZIONI DEL PTR	ILLUSTRATIVO	1:100.000
A16 VAR 9	RETE ECOLOGICA REGIONALE	PRESCRITTIVO	1:25.000
A17 VAR 9	CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO	PRESCRITTIVO	1:5000

PIANO DEI SERVIZI

B1 VAR 12	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
B2	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEI SERVIZI A RETE	ILLUSTRATIVO	1:10.000
B3/1 VAR 12	CARTA DI ANALISI E DELLE PREVISIONI DI PIANO (AMBITI DI PIANURA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B3/2 VAR 12	CARTA DI ANALISI E DELLE PREVISIONI DI PIANO (ZONA CENTRALE)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B3/3 VAR 12	CARTA DI ANALISI E DELLE PREVISIONI DI PIANO (AMBITI MONTANI)	PRESCRITTIVO	1:2.000
B4 VAR 12	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	

PIANO DELLE REGOLE

C1 VAR12	RELAZIONE	ILLUSTRATIVO	
C2 BIS	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI	PRESCRITTIVO	1:5.000
C3/1 VAR 12	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (AMBITI DI PIANURA)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/2 VAR 12	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (ZONA CENTRALE)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C3/3 VAR 12	CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE E DELLE PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE (AMBITI MONTANI)	PRESCRITTIVO	1:2.000
C4 VAR12	NORME DI ATTUAZIONE	PRESCRITTIVO	
D2A	CENTRI STORICI GRADI DI INTERVENTO: VIA VIGNOLA-VIA ROSA	PRESCRITTIVO	1:500
D2B	CENTRI STORICI GRADI DI INTERVENTO: VIA FRATELLI MANZONI VIA PIUSANO - VIA IV NOVEMBRE VIA C.LLO RESCANZI	PRESCRITTIVO	1:500

allegato	STUDIO GEOLOGICO E SISMICO	PRESCRITTIVO/ILLUSTRATIVO	
allegato	INDIVIDUAZIONE RETICOLO IDRICO MINORE	PRESCRITTIVO/ILLUSTRATIVO	
allegato	IL SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO	ILLUSTRATIVO	
allegato	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	PRESCRITTIVO/ILLUSTRATIVO	

Elaborati vigenti prima dell'approvazione del PGT e confermati

	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	PRESCRITTIVO/ILLUSTRATIVO	
	ANALISI EDIFICATO CENTRI STORICI DA PRG VIGENTE	PRESCRITTIVO/ILLUSTRATIVO	

