

COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI E  
GESTIONE DEL PATRIMONIO

# VARIANTE02\_PGT

DOCUMENTO DI PIANO  
INDIRIZZI NORMATIVI

DEFINITIVO  
DP-Norm\_ver05 Rettifiche cartografiche

progettisti  
**ARCH. MARCO MINELLI**  
**ARCH. MATTEO RIVA**

V.A.S.\_paesaggio\_coordinamento generale  
**ARCH. GIANLUCA DELLA MEA**

ALBANO SANT'ALESSANDRO  
VARIANTE 02

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**PGT**



## INDICE

<b>Parte I</b>	<b>Indirizzi normativi del Documento di Piano</b>	4
<b>Titolo 1</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>	4
<i>Capo 1</i>	<i>Principi e norme generali</i>	4
Art. I.1.1.1.	Principi	4
Art. I.1.1.2.	Ambito di applicazione	4
Art. I.1.1.3.	Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza	4
Art. I.1.1.4.	Elaborati del Documento di Piano	4
Art. I.1.1.5.	Deroghe	5
Art. I.1.1.6.	Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT	5
Art. I.1.1.7.	Indicatori per il Monitoraggio del PGT	5
Art. I.1.1.8.	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	5
Art. I.1.1.9.	Sistema informativo territoriale	6
<b>Titolo 2</b>	<b>Strumenti del Piano di Governo del Territorio</b>	7
<i>Capo 1</i>	<i>Documento di piano</i>	7
Art. I.2.1.1.	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	7
<i>Capo 2</i>	<i>Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole</i>	7
Art. I.2.2.1.	Direttive per il Piano dei Servizi	7
Art. I.2.2.2.	Direttive per il Piano delle Regole	7
<b>Titolo 3</b>	<b>Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa</b>	8
<i>Capo 1</i>	<i>Disciplina generale</i>	8
Art. I.3.1.1.	Individuazione degli ambiti di trasformazione	8
Art. I.3.1.2.	Perequazione e compensazione urbanistica	8
Art. I.3.1.3.	Indice di zona, indice minimo e disciplina del trasferimento dei diritti di costruire	8
Art. I.3.1.4.	Criteri per la pianificazione attuativa	8
<i>Capo 2</i>	<i>Classificazione degli Ambiti di trasformazione</i>	10
Art. I.3.2.1.	Campo di applicazione e classificazione	10
Art. I.3.2.2.	AMBITI di trasformazione A.T.1, A.T.2, A.T.3, A.T.4 U.M.I. 1, U.M.I. 2, A.T. 5	11
Art. I.3.2.3.	AMBITI di trasformazione A.T. 4 U.M.I. 3, U.M.I. 4, A.T. 6 E A.T. 7	23
<i>Capo 3</i>	<i>Ambiti di perequazione e compensazione</i>	28
Art. I.3.3.1.	AMBITI DI APPLICAZIONE DEL SISTEMA PEREQUATIVO	28
<b>Titolo 4</b>	<b>Definizioni</b>	29
<i>Capo1</i>	<i>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</i>	29
Art. I.4.1.1.	St = Superficie territoriale (mq)	29
Art. I.4.1.2.	Itz = Indice di zona (MQ/mq)	29
Art. I.4.1.3.	Itmin = Indice minimo (mc/mq)	29
Art. I.4.1.4.	Ic = Indice di compensazione (mc/mq)	29
Art. I.4.1.5.	Sf = Superficie fondiaria (mq)	29
Art. I.4.1.6.	If = Indice di fabbricabilità fondiaria (MQ/mq)	29
Art. I.4.1.7.	Sc = Superficie coperta (mq)	29

Art. I.4.1.8.	Qc = Rapporto di copertura (%)	29
Art. I.4.1.9.	LOTTO LIBERO	30
Art. I.4.1.10.	Sp = Superficie permeabile (mq)	30
Art. I.4.1.11.	Ip = Indice di permeabilità (%)	30
Art. I.4.1.12.	S.I.p. Superficie lorda di pavimento	30
Art. I.4.1.13.	Volume	31
Art. I.4.1.14.	Altezza	31
Art. I.4.1.15.	Aree di pertinenza	31
Art. I.4.1.16.	U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria	31
Art. I.4.1.17.	U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria	31
Art. I.4.1.18.	Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti solari	31
<i>Capo 2</i>	<i>Distanze</i>	32
Art. I.4.2.1.	Disposizioni generali per le distanze	32
Art. I.4.2.2.	Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)	32
Art. I.4.2.3.	Df = Distanza minima tra fabbricati (ml)	32
Art. I.4.2.4.	Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade(ml)	32
<i>Capo 3</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	32
Art. I.4.3.1.	Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	32
Art. I.4.3.2.	Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni	32
Art. I.4.3.3.	Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso	34
<b>Titolo 5</b>	<b>Opere di urbanizzazione</b>	35
<i>Capo 1</i>	<i>Disposizioni generali</i>	35
Art. I.5.1.1.	Esecuzione delle opere di urbanizzazione	35
Art. I.5.1.2.	Scomputo degli oneri di urbanizzazione	35
<i>Capo 2</i>	<i>Opere di urbanizzazione primaria</i>	35
Art. I.5.2.1.	Definizione	35
Art. I.5.2.2.	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	35
<i>Capo 3</i>	<i>Opere di urbanizzazione secondaria</i>	36
Art. I.5.3.1.	Definizione	36
<b>Titolo 6</b>	<b>Schede degli ambiti di trasformazione (Tavole Dp.2.4 fogli 2a-2b-2c-2d-2e)</b>	37
Art. I.6.1.1.	Riferimenti	37
Art. I.6.1.2.	Obiettivi specifici e prescrittivi	37
<b>Titolo 7</b>	<b>NORME DI RACCORDO</b>	38
Art. I.7:1.1.	NORMA DI RACCORDO	38

## **Parte I**            **Indirizzi normativi del Documento di Piano**

### **Titolo 1**            **Disposizioni preliminari**

#### *Capo 1*            *Principi e norme generali*

##### **Art. I.1.1.1.**      **Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche. In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro ha come principi fondamentali:

1. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
2. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
3. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
4. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

##### **Art. I.1.1.2.**      **Ambito di applicazione**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale, provinciale e intercomunale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale, regionale e provinciale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

##### **Art. I.1.1.3.**      **Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole). Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

##### **Art. I.1.1.4.**      **Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. I.1.1.3, costituiscono il Documento di Piano:

DP_1_BIS	TAVOLA RICOGNITIVA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT
DP_1	DOCUMENTO D'INTENTI
DP_1_1	DOCUMENTO DI PIANO – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DP_1_2	DOCUMENTO DI PIANO – INDIRIZZI NORMATIVI
DP_2_1	AEROFOTOGRAMMETRIA
DP_2_2_1	STATO ATTUALE
DP_2_2_2	PRG VIGENTE
DP_2_3	RICHIESTE

DP_2_3_BIS	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ISTANZE
DP_2_4_1	PREVISIONI 1:5.000
DP_2_5	STUDIO PAESAGGISTICO – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DP_2_6	INVARIANTI
DP_2_7	PAESAGGIO E CONNESSIONI
DP_2_8	CARTA DELLE TRASFORMAZIONI
DP_2_9	CONNESSIONI
DP_2_10	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO
DP_2_11	CARTA DEGLI USI DEL SUOLO
DP_R_1	PTCP
DP_R_2	RAFFRONTO AGRICOLO PGT-PTCP
DP_R_3_1	RAFFRONTO PGT-PTCP (e1)
DP_R_3_2	RAFFRONTO PGT-PTCP (e2)
DP_R_3_3	RAFFRONTO PGT-PTCP (e3)
DP_R_3_4	RAFFRONTO PGT-PTCP (e4)

#### Art. I.1.1.5. Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

#### Art. I.1.1.6. Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Gli indicatori per la Valutazione ambientale con valore prescrittivi sono i seguenti:

TABELLE

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e devono tendere al raggiungimento dei valori obbiettivo.

#### Art. I.1.1.7. Indicatori per il Monitoraggio del PGT

Gli indicatori per il monitoraggio del PGT sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.

TABELLE

I dati da inserire in tabella andranno periodicamente (ogni due anni secondo la scadenza regionale) reperiti ed aggiornati dall'archivio regionale denominato INEMAR.

Le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse andranno a modificare e definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.

#### Art. I.1.1.8. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'Art. I.1.1.2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle SPECIFICHE INDICAZIONI RIPORTATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE E DELLE NORMATIVE REGIONALI E NAZIONALI IN VIGORI QUALORA PIU' RESTRITTIVE DI QUELLE

LOCALI.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento Edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

#### Art. I.1.1.9. Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

## **Titolo 2           Strumenti del Piano di Governo del Territorio**

### *Capo 1           Documento di piano*

#### Art. I.2.1.1.     Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi aggiuntivi di sviluppo complessivo del PGT nella seguente tabella:

TABELLE

In termini quantitativi fino alla SUCCESSIVA revisione del Piano dei servizi le potenziali aree di trasformazione aggiuntive individuate dal PGT potranno venire trasformate in termini residenziali fino a DATO DA INSERIRE aggiuntivi e in termini di attività produttive e terziario-commerciali a DATO DA INSERIRE aggiuntivi, entità massime che questo PGT può effettivamente trasformare senza che il Piano dei servizi debba subire revisione alcuna.

### *Capo 2.           Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole*

#### Art. I.2.2.1.     Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

1. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
2. realizzazione di edilizia SOSTENIBILE e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

1. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'Art. I.2.1.1;
2. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'Art. I.1.1.4;
3. valorizza il sistema del verde, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico- ambientale, aree protette e P.L.I.S. con corridoi ecologici.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

#### Art. I.2.2.2.     Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

1. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del tessuto storico e di antica formazione;
2. realizzazione di edilizia SOSTENIBILE e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
3. individua gli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico-architettonico secondo la normativa vigente;
4. individua le aree destinate all'agricoltura e ne determina le modalità e le norme d'intervento;
5. individua le aree a valenza paesistica non soggetta a trasformazione urbanistica quali: I P.L.I.S. delle Valli d'Argon e DEI CASTELLI del monte Tomenone e ne determina le modalità e le norme d'intervento.

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art. I.2.1.1;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. I.1.1.4.

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. I.1.1.6, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

### **Titolo 3      Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa**

#### **Capo 1      Disciplina generale**

##### **Art. I.3.1.1.      Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. I.1.1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art. I.3.2.1.

##### **Art. I.3.1.2.      Perequazione e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. I.2.1.1, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Ai fini della compensazione urbanistica a tutte le aree private destinate dal P.G.T. alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale e non incluse negli ambiti di trasformazione viene attribuita una potenzialità edificatoria pari a quelle degli ambiti di perequazione e compensazione di cui all'art. I.3.3.1 e I.3.3.2 trasferibile sulle aree degli ambiti di trasformazione A.T..

##### **Art. I.3.1.3.      Indice di zona, indice minimo e disciplina del trasferimento dei diritti di costruire**

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici come definiti all'Art. I.4.1.3. e all'Art. I.4.1.4. Tali indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito (MINIMO) e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione (MASSIMO).

La capacità edificatoria teorica di cui agli articoli I.3.1.2. – I.3.3.1. – I.3.3.2. si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche a servizio delle attività miste e di quelle produttive, individuate nelle tavole di cui all'art. I.1.1.4., nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

I proprietari detentori dei diritti volumetrici di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli "Ambiti di trasformazione A.T." (art. I.3.2.2. – I.3.2.3.) per il raggiungimento dell'indice MASSIMO. Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne agli ambiti di trasformazione A.T..

Il Comune di Albano Sant'Alessandro è proprietario di aree destinate ad infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella Relazione Illustrativa. In tali aree, applicando l'indice EDIFICATORIO DIFFUSO PARI A 0,35 MQ/MQ si GENERANO dei diritti edificatori che il Comune stesso POTRA' CEDERE ai privati AVENTI DIRITTO che ne faranno richiesta.

Oltre a quanto sopra si richiamano le linee guida per la stima degli indici di urbanizzazione.

##### **Art. I.3.1.4.      Criteri per la pianificazione attuativa**

Le espansioni e le trasformazioni urbane dovranno propriamente essere orientate alla riqualificazione ed alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.

Le previsioni degli strumenti urbanistici per queste aree dovranno considerare l'opportunità della formazione di reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico – ambientale. Dovranno essere altresì tenuti in debita considerazione gli indirizzi pianificatori delle aree boscate contenuti nel Piano di Indirizzo Forestale elaborato da parte del Settore Agricoltura della Provincia di Bergamo.

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto delle prescrizioni di cui al capo 3, norma transitoria, art. III.1.3.1. piani attuativi vigenti o adottati delle presenti N.T.A.;
- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione A.T. e gli Ambiti di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo;

- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione A.T., nel rispetto delle schede degli ambiti di trasformazione, ove indicato;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- la cessione gratuita al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione;
- una quota massima del 20 % della volumetria residenziale da destinare a residenza convenzionata proporzionata al volume oggetto di intervento. La percentuale di edilizia convenzionata potrà essere modificata in sede di concertazione del piano attuativo, a seguito della verifica delle condizioni del mercato e della sostenibilità economica dell'intervento proposto, e soprattutto a fronte di proposte di riequilibrio con rimpinguo extra-oneri o mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico extra scomputi;
- a richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2.) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere;
- ad acquisire il parere del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e del Servizio Parchi provinciale qualora necessari;
- ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti le aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3,4,5 del D.M. 09-05-2001;
- la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno, considerando la connotazione prettamente agricola di alcuni ambiti di Albano Sant'Alessandro, la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti di trasformazione e ambiti agricoli;
- l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello 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;
- il rispetto delle norme vigenti (D.L.vo 01 – 08 – 2003 n° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti.

Gli ambiti di trasformazione A.T. misti non sono incoerenti con il mantenimento delle destinazioni produttive in essere e con le loro espansioni nei limiti degli indici di Piano. Viene riconfermato l'obiettivo di riqualificazione dell'ambito. Viene introdotta la possibilità di procedere tramite permesso di costruire convenzionato in luogo di piano attuativo nei casi di interventi non estesi, nel rispetto degli obiettivi definiti nel Piano, nonché dalle norme di attuazione e dalle schede allegate alle norme.

E' fatta salva la possibilità di mantenere l'attività in essere con la sola possibilità di eseguire sugli edifici esistenti le sole opere di ordinaria manutenzione. Le future unità immobiliari residenziali da insediarsi nelle aree ed edifici produttivi dismessi dovranno in ogni modo venire assoggettate agli interventi di bonifica prescritti per gli edifici residenziali, oltre a venire sottoposte agli oneri di urbanizzazione.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio. Una quota non inferiore al 30% dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posti macchina, né a qualsivoglia tipo di deposito, né da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi e cespugliati e/o pavimentazioni e che l'estradosso di detto solaio risulti essere ad una quota non superiore alla quota di spiccatto o quota 0,00, aumentata di cm 50.

Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerati dal rispetto delle distanze dai confini e non sono computabili ai fini volumetrici e nelle superfici coperte.

Le stalle, i fabbricati rurali ed i fabbricati produttivi esistenti nelle zone residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.G.T., sentiti i competenti uffici dell'USSL, dovranno essere trasferiti in zone rurali e produttive previste dal P.G.T. medesimo secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione di programma.

E' comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- impianti per il trattamento di rifiuti RITENUTI PERICOLOSI O ASSIMILABILI AGLI STESSO SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE;
- le attività ritenute nocive per l'ambiente, così come individuate dal D.M. 5 settembre 1994, saranno comunque insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente con priorità per quelle finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.G.T.. Si FA RIFERIMENTO in particolare ALLe attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque i nuovi insediamenti ed il mantenimento di quelli esistenti dovrà avvenire secondo la normativa e della legislazione vigente di settore.

Sono altresì vietati:

- la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;
- l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;
- lo stoccaggio di rifiuti PERICOLOSI, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- i nuovi centri di raccolta e rottamazione dei veicoli. PER QUELLI ESISTENTI E' CONSENTITA LA POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO QUALORA GLI INDICI SPECIFICI PER LA ZONA LO CONSENTANO E COMUNQUE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELL'ATTIVITA' ESISTENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO;
- i pozzi perdenti non autorizzati;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame incontrollati e quindi non autorizzati.

## *Capo 2            Classificazione degli Ambiti di trasformazione A.T.*

### Art. 1.3.2.1.      Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

A.T. 1 – SCHEMA INSEDIATIVO



AT 1

A.T. 1 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

AT1 ex "Tm2"				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	37.793,09
Superficie territoriale	St2	mq.	pubblica	/
Superficie territoriale	St	mq.	totale	37.793,09
Superficie di concentrazione dei diritti edificatori propri dell'ambito "AT1"	St3	mq.	privata	9.943,31
Diritti edificatori dell'ambito "AT1" - ambito St3		mq	diretti	3.314
		diritti edificatori facoltativi del sistema perequativo (in atterraggio da "AT1a")		1.658
			totale	4.972
SISTEMA PEREQUATIVO: Diritti edificatori di pertinenza delle aree destinate al verde ed ai servizi pubblici (interne alla AT1a) da cedere gratuitamente al Comune: A- Quota di diritti edificatori in atterraggio nell'ambito interno all' AT1 "superficie di concentrazione St3" = mq 1.658 di slp. B- Quota di diritti edificatori in atterraggio nell'ambito esterno all' AT1 = mq 635 di slp.		mq		2.292,67
Diritti edificatori totali propri dell'ambito "AT1"		mq		5.607
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	/
Area minima di cessione interna		% su St3 (1)	min	secondo destinazioni di progetto
Residenza di nuova costruzione (categoria d'uso prevalente)		% su St3	max	100
Attività terziarie e commerciali di servizio (uffici ed esercizi di vicinato)		% su St3	max	secondo progetto
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	150
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab. (1)	min	30
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp (1)	min	100/100
<b>NOTE</b>				
<p>(1) L'area minima di cessione interna alla St3 può trovare collocazione tutta o in parte nelle aree destinate a verde ed ai servizi pubblici, previa la loro acquisizione onerosa prive di diritti edificatori. L'area minima di cessione interna dovuta all'uso dei diritti edificatori delle aree a verde e a servizi pubblici, trova collocazione nelle aree medesime.</p> <p>(2) La scheda di AT è stata modificata in modo da rendere non vincolante ma facoltativo l'utilizzo dei diritti edificatori del "sistema perequativo" e rendere più flessibile la sua concreta attuazione. Il dimensionamento urbanistico viene confermato rispetto al D.d.P. vigente.</p>				

A.T. 2 – SCHEMA INSEDIATIVO

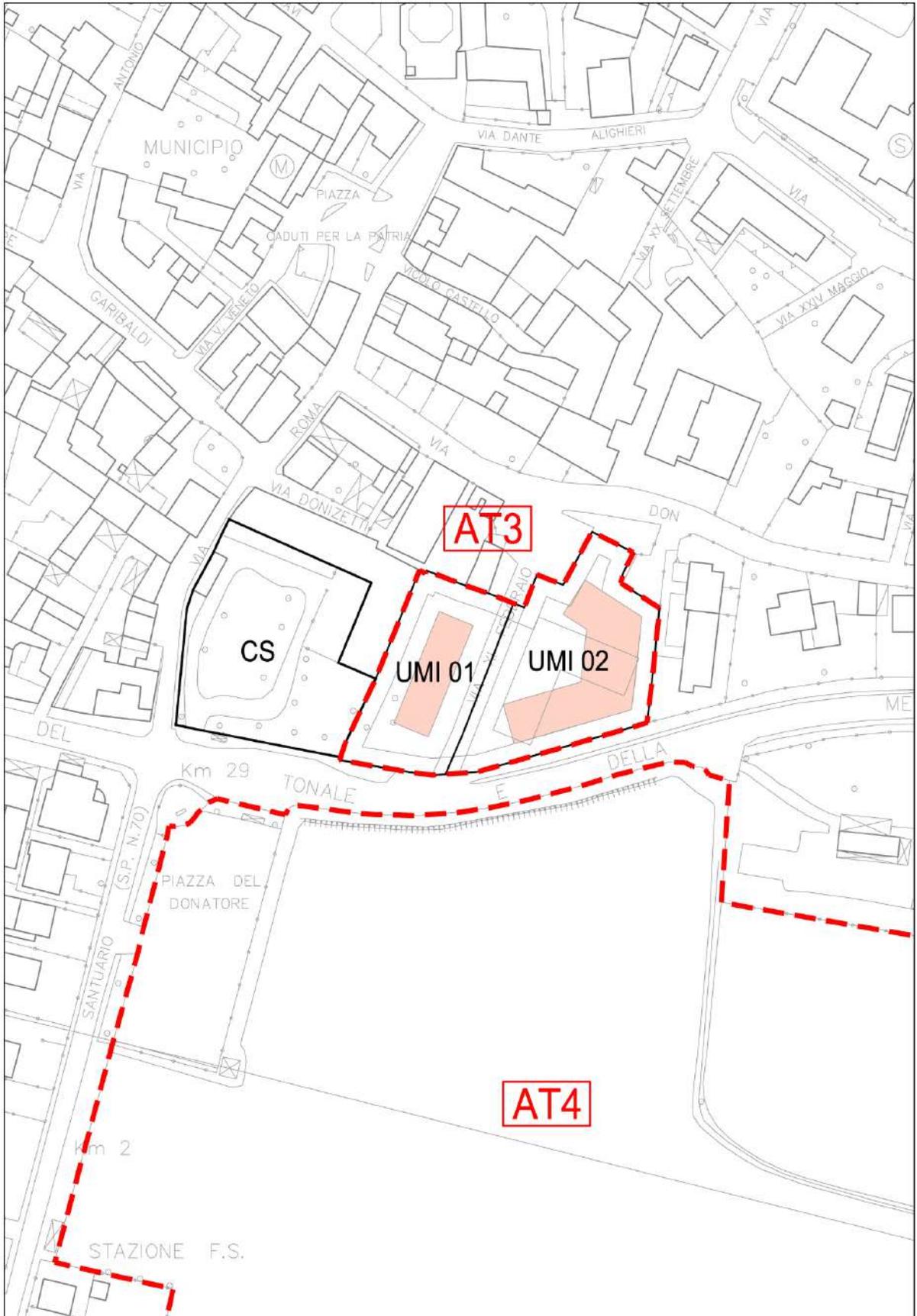


AT 2

A.T. 2 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

<b>AT2 ex "Tm1"</b>				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	12.489,35
Superficie territoriale	St2	mq.	pubblica	/
Superficie territoriale	St	mq.	totale	12.489,35
Superficie di concentrazione dei diritti edificatori propri dell'ambito "AT2" (fatto salvo il P.P.C.A. - comparto A" convenzionato)	St3	mq.	privata	6737,78
Diritti edificatori diretti dell'ambito "AT2" (derivanti dal "P.P.C.A. - comparto A" convenzionato)		mq		3.633
Diritti edificatori diretti aggiuntivi dell'ambito "AT2" (è data facoltà di utilizzarli anche, in tutto o in parte, quali diritti edificatori in decollo del sistema perequativo)		mq		1.500
Diritti edificatori totali propri dell'ambito		mq		5.133
Aree minime destinate al verde ed ai servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (fatto salvo il "P.P.C.A. - comparto A" convenzionato)		mq	4127,67	/
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	/
Area minima di cessione interna		% su St1 (2)	min	secondo destinazioni di progetto
Residenza di nuova costruzione (categoria d'uso prevalente)		% su St3	max	secondo progetto
Attività terziarie e commerciali di servizio (uffici ed esercizi di vicinato)		% su St3	max	secondo progetto
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	150
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab.	min	/ (3)
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp	min	/ (3)
<b>NOTE</b>				
<p>(1) I diritti edificatori aggiuntivi di mc. 4.500,00 saranno utilizzabili dall'operatore privato proprietario solo dopo la stipula con il Comune dell'atto di rinuncia agli effetti delle sentenze del T.A.R. Lombardia del 10 febbraio 1997 n.101; del 27 maggio 2003 n.744; del 1 giugno 2007 n.482.</p> <p>(2) L'area minima di cessione interna alla St1 può trovare collocazione tutta o in parte nelle aree destinate a verde ed ai servizi pubblici, previa la loro acquisizione onerosa prive di diritti edificatori.</p> <p>3) Valgono le previsioni del "P.P.C.A. - comparto A" convenzionato, qualora non previste valgono le prescrizioni di cui all'art. II.2.2.1 del Ps. 1.2 all.b.</p> <p>La scheda di AT è stata modificata in modo da rendere non vincolante ma facoltativo l'utilizzo dei diritti edificatori del "sistema perequativo" e rendere più flessibile la sua concreta attuazione. Il dimensionamento urbanistico viene confermato rispetto al D.d.P. vigente.</p>				

A.T. 3 – SCHEMA INSEDIATIVO

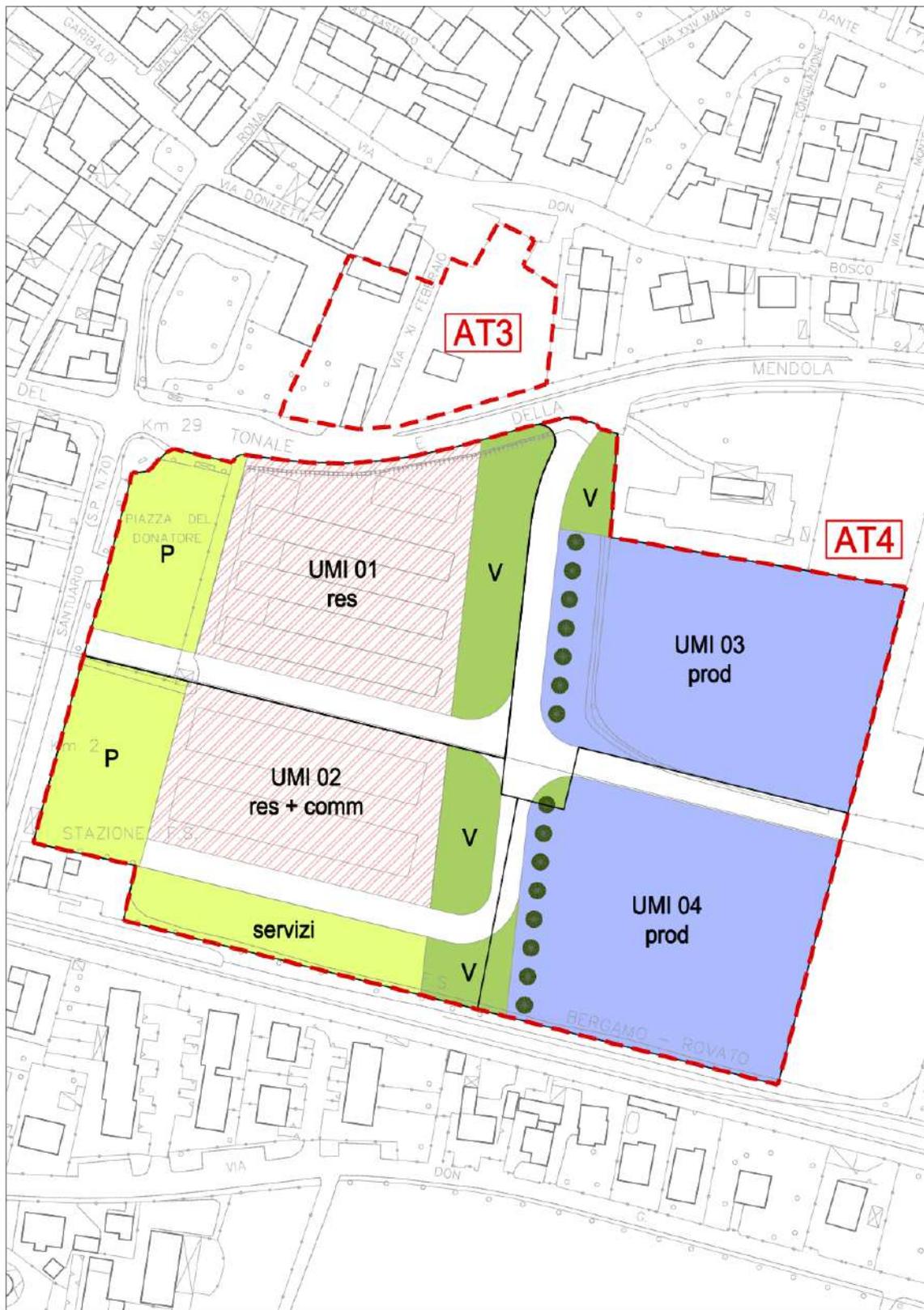


AT 3

A.T. 3 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

AT 3 ex "Zm2"				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	4.327
	St2	mq.	pubblica	
	St	mq.	totale	4.327
Diritti edificatori: 1- "diretti" pari a max mq 1.514 2- in aggiunta possono atterrare diritti edificatori "in decollo" del sistema perequativo pari a mq 650	Indice minimo (diretto)	mq./mq.	0,35	
	SLP minima	mq.		1.514
	Indice massimo (comprensivo della quota di diritti edificatori "in atterraggio")	mq./mq.	0,5	
	SLP massima	mq.		2.164
Abitanti teorici insediabili		n.		9 - 27
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	
Area minima di cessione interna: dovranno essere cedute gratuitamente al comune le aree destinate a strada pubblica		% su St	min	15%
Residenza (categoria d'uso prevalente), terziario e commerciale		% su St	min	50%
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	150
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab.	min	18
Area per servizi pubblici per produttivo secondario		mq./mq. Slp	min	/
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp	min	100/100
NOTE				
<p>La variante stralcia dall'ambito di trasformazione l'area ricadente nel centro storico (villa e sue pertinenze) che viene ricompreso nel tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, mantenendo la previsione di "attività culturali all'interno di Villa Salvi" nelle previsioni del Piano dei Servizi. Viene attribuito all'AT un indice diretto pari a 0,35 cui si aggiunge un indice facoltativo, derivante dall'applicazione del sistema perequativo, pari a 0,50. Viene prevista la cessione al Comune della strada.</p> <p>La variante introduce due unità minime d'intervento (UMI 1 e UMI 2) a cui vengono attribuiti diritti edificatori e relative prestazioni pubbliche in modo proporzionale alle singole superfici territoriali.</p> <p>La ridefinizione dei parametri urbanistici comporta una consistente diminuzione del dimensionamento urbanistico ( da mq 4.039 a mq.2.163)</p>				

A.T. 4\_U.MI. 1\_U.MI. 2 – SCHEMA INSEDIATIVO



●●●●● fascia a filtro verde da realizzare su area privata

AT 4

A.T. 4\_U.M.I. 1\_U.M.I. 2 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

**AT 4 ex "Zm1 + Zp1"**

Superficie territoriale	St1	mq.	privata	47.096
	St2	mq.	pubblica	
	<b>St</b>	mq.	totale	47.096
Superficie fondiaria Residenziale (U.M.I. 1 e U.M.I. 2)		mq.		12.233
Diritti edificatori: 1- "diretti" pari a max mq 4.282 2- in aggiunta possono atterrare diritti edificatori "in decollo" del sistema perequativo pari a mq 1.835	Indice minimo (diretto)	mq./mq.	0,35	
	SLP residenziale minima	mq.		4.282
	Indice massimo (comprensivo della quota di diritti edificatori "in atterraggio")	mq./mq.	0,5	
	SLP residenziale massima	mq.		6.117
Destinazione residenziale minima U.M.I. 1			min	66% slp
Destinazione residenziale minima U.M.I. 2			min	50% slp
Superficie fondiaria Produttivo (U.M.I. 3 e U.M.I. 4)		mq.		17.640
Indice produttivo		mq./mq.		1
	SLP produttivo	mq.		17.640
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	
Area minima di cessione interna		% su St	min	100%
Residenza di nuova costruzione		% su St1	max	/
Residenza di recupero		% su St1	max	/
Attività terziarie e commerciali di servizio		% su St1	max	100%
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	/
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab.	min	/
Area per servizi pubblici per produttivo secondario		mq./mq. Slp	min	/
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp	min	/

**NOTE**

La variante ridefinisce il perimetro della AT4 con lieve riduzione della superficie territoriale.

La variante individua 4 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), attribuisce a ciascuna un indice diretto e uno facoltativo in applicazione del "sistema perequativo". La UMI 2 ricomprende un ambito destinato a servizi pubblici dotato di una slp pari a mq 1.000 aggiuntiva a quella destinata a funzioni private. Pertanto la variante rivede il quadro funzionale originariamente destinato integralmente ad attività terziarie e commerciali private pari a mq. 23.083, prevedendo una quota massima di slp residenziale pari a mq. 6.117, di slp produttiva pari a mq. 17.704, di slp per servizi pubblici o di uso pubblico pari a mq. 1.000. Il bilancio finale è dimensionalmente equivalente per la parte privata, aggiunge mq. 1.000 per servizi pubblici o di uso pubblico.

In riferimento alla U.M.I. 1 e alla U.M.I. 2 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (fino al raggiungimento della percentuale di slp minima sopra indicata), commerciale, terziario e direzionale.

A.T. 5 – SCHEMA INSEDIATIVO



AT 5

A.T. 5 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

<b>AT5 ex "TMn1"</b>				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	20.145,00
Superficie territoriale	St2	mq.	pubblica	/
Superficie territoriale	St	mq.	totale	20.145,00
Superficie di concentrazione dei diritti edificatori propri dell'ambito "AT5"	St3	mq.	privata	12.398,00
Diritti edificatori dell'ambito "AT5" - ambito St3		mq	diretti	4.133
		diritti edificatori facoltativi del sistema perequativo provenienti dalle aree "in decollo" interne all'AT5 (subambito "AT5a")		1.292
		diritti edificatori facoltativi del sistema perequativo provenienti da aree "di decollo" esterne all'AT5		775
		totale		6.200
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	/
Area minima di cessione interna		% su St3 (1)	min	secondo destinazioni di progetto
Residenza di nuova costruzione		% su St3	max	<del>50%</del> 75%
Attività terziarie e commerciali		% su St3	max	50%
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	150
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab. (1)	min	30
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp (1)	min	100/100
<b>NOTE</b>				
(1) L'area minima di cessione interna alla St3 può trovare collocazione tutta o in parte nelle aree destinate a verde ed ai servizi pubblici, previa la loro acquisizione onerosa prive di diritti edificatori.				
(2) L'area minima di cessione interna dovuta all'uso dei diritti edificatori delle aree a verde e a servizi pubblici, trova collocazione nelle aree medesime.				
La scheda di AT è stata modificata in modo da rendere non vincolante ma facoltativo l'utilizzo dei diritti edificatori del "sistema perequativo" e rendere più flessibile la sua concreta attuazione. Il dimensionamento urbanistico viene confermato rispetto al D.d.P. vigente.				

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche primarie e secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra. Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq. 12,50 (2,50x5,00 [m]).

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante UNITA' MINIME DI INTERVENTO – U.M.I. COSI' COME IDENTIFICATE ALL'INTERNO DI CIASCUNA A.T. (VEDI SCHEDA SPECIFICA).

In sede di pianificazione attuativa:

- potranno essere valutate proposte specifiche di aumento e/o di riduzione delle quote di edilizia convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 10 per cento della volumetria ammessa.

Pergolati/PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue

E' ammessa la realizzazione di pergolati/PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 5,00 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m 2,50 e l'altezza massima inferiore di m 2,10;
- Pergolato E PERGO-TENDA (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10. Tale struttura non può essere coperta nè chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m 2,50; altezza massima inferiore m 2,10.

E' ammessa la contemporanea presenza di un pergolato/PERGO-TENDA e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq 21.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m 10 dai fabbricati).

E' vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x	
attività primarie	agricoltura		x
attività secondarie	industria		x
	artigianato	x	
	depositi e magazzini	x	
	produttivo insalubre		x
attività terziarie	ricettivo	x	
	esercizio di vicinato	x	
	medie strutture di vendita		x (1)
	grande struttura di vendita		x
	centro commerciale		x
	commercio ingrosso	x (2)	
	uffici direzionali	x	
	uffici minori	x	

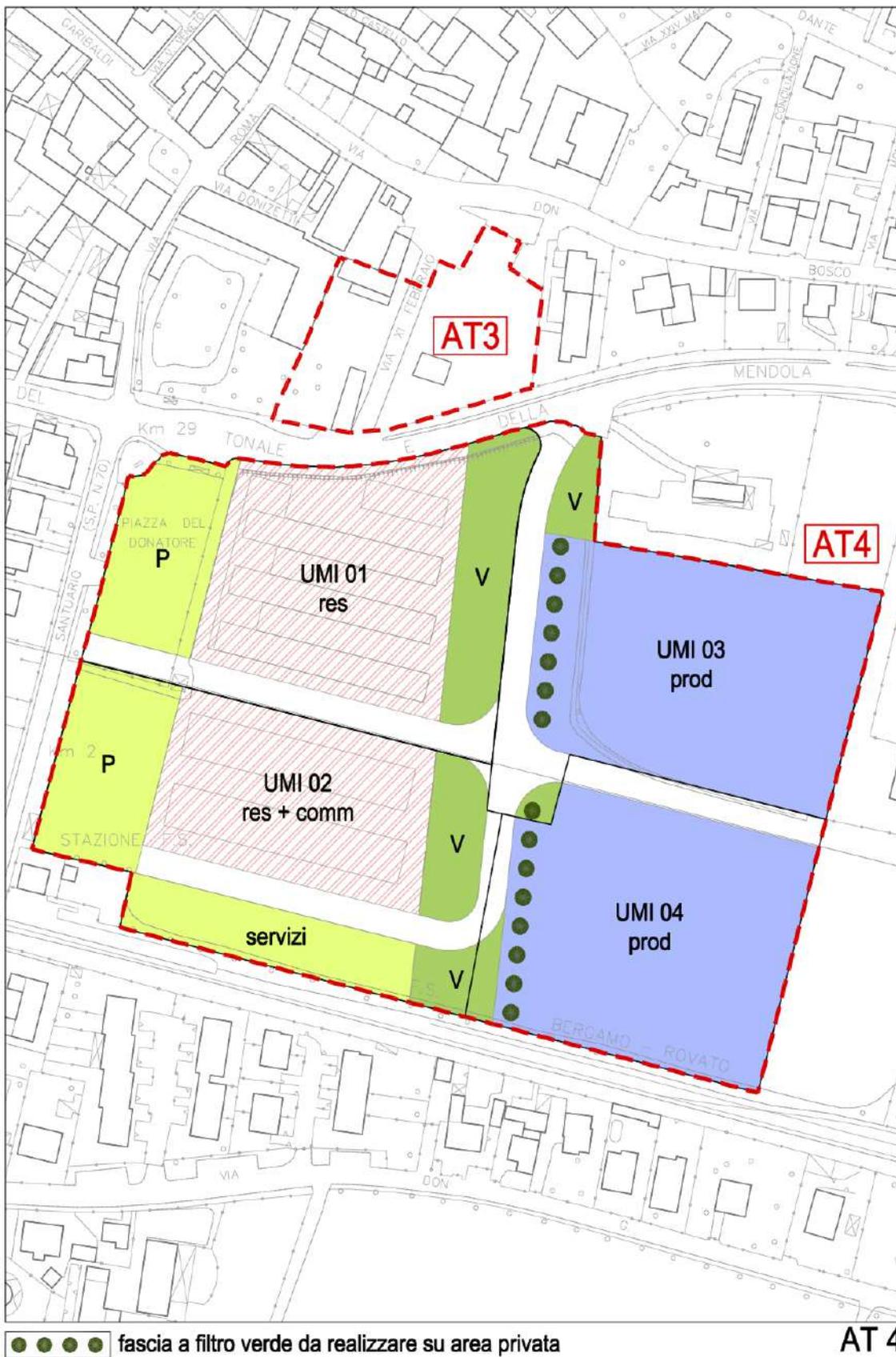
	laboratori	x (2)
attrezzature private	attrezzature private	x
	impianti tecnologici	x
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x
	residenza pubblica	x

(1) Massimo mq 1.500,00 di superficie di vendita (vedi Art. III.5.1.1. tabella A delle presenti N.T.A.).

(2) Tali destinazioni poichè compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

Art. I.3.2.3. AMBITI di trasformazione A.T. 4 U.M.I. 3 U.M.I. 4, A.T. 6 E A.T. 7

A.T. 4 U.M.I. 3 U.M.I. 4 – SCHEMA INSEDIATIVO



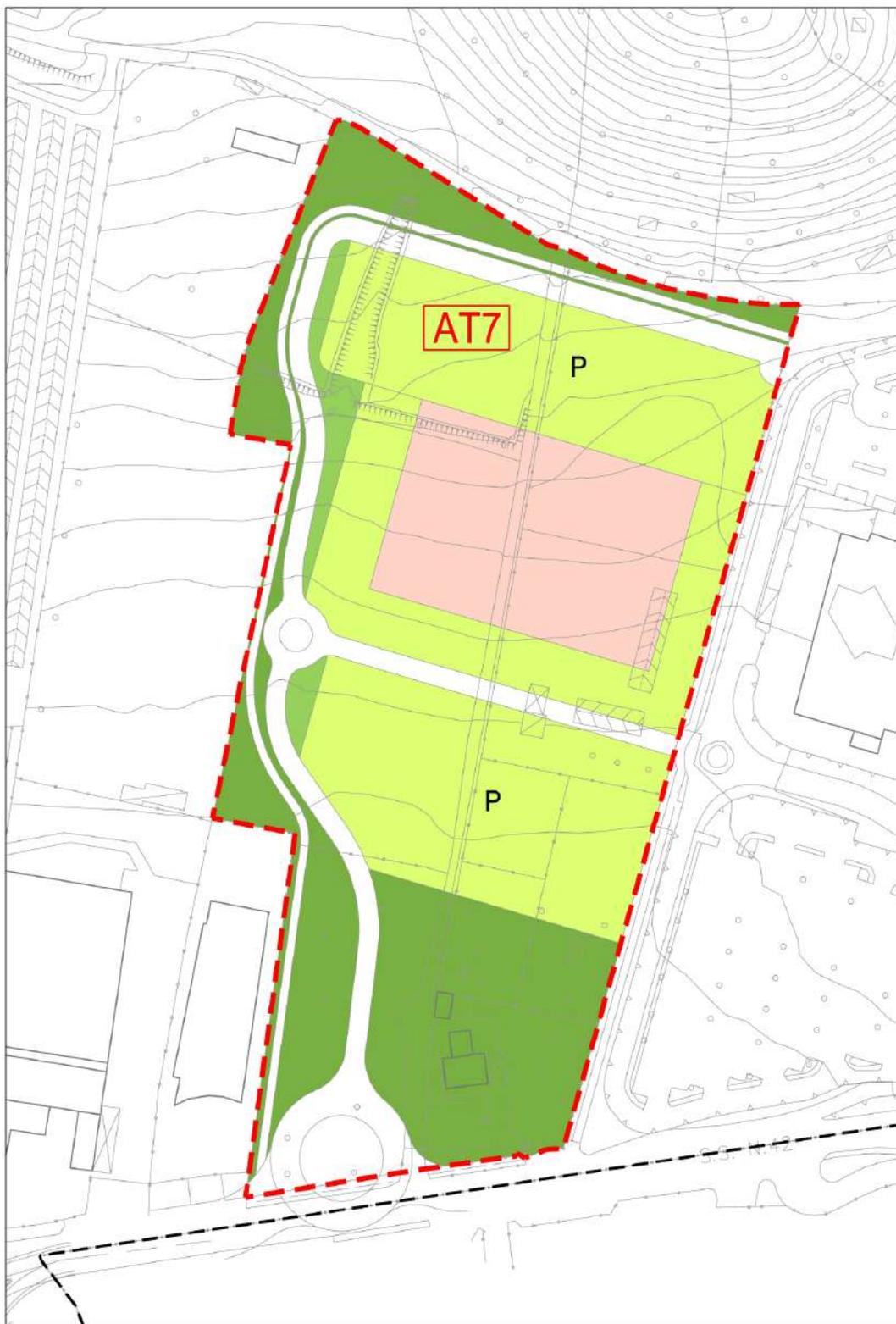
A.T. 4\_U.M.I. 3\_U.M.I. 4 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

AT 4 ex "Zm1 + Zp1"				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	47.096
	St2	mq.	pubblica	
	<b>St</b>	mq.	<b>totale</b>	<b>47.096</b>
Superficie fondiaria Residenziale (U.M.I. 1 e U.M.I. 2)		mq.		12.233
Diritti edificatori: 1- "diretti" pari a max mq 4.282 2- in aggiunta possono atterrare diritti edificatori "in decollo" del sistema perequativo pari a mq 1.835	Indice minimo (diretto)	mq./mq.	0,35	
	SLP residenziale minima	mq.		4.282
	Indice massimo (comprensivo della quota di diritti edificatori "in atterraggio")	mq./mq.	0,5	
	SLP residenziale massima	mq.		6.117
Destinazione residenziale minima U.M.I. 1			min	66% slp
Destinazione residenziale minima U.M.I. 2			min	50% slp
Superficie fondiaria Produttivo (U.M.I. 3 e U.M.I. 4)		mq.		17.640
Indice produttivo		mq./mq.		1
	SLP produttivo	mq.		17.640
H. max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	
Area minima di cessione interna		% su St	min	100%
Residenza di nuova costruzione		% su St1	max	/
Residenza di recupero		% su St1	max	/
Attività terziarie e commerciali di servizio		% su St1	max	100%
Volume tecnico per abitante		mc./ab.	medio	/
Aree per servizi pubblici per abitante		mq./ab.	min	/
Area per servizi pubblici per produttivo secondario		mq./mq. Slp	min	/
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq. Slp	min	/
<b>NOTE</b>				
La variante ridefinisce il perimetro della AT4 con lieve riduzione della superficie territoriale.				
La variante individua 4 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), attribuisce a ciascuna un indice diretto e uno facoltativo in applicazione del "sistema perequativo". La UMI 2 ricomprende un ambito destinato a servizi pubblici dotato di una slp pari a mq 1.000 aggiuntiva a quella destinata a funzioni private. Pertanto la variante rivede il quadro funzionale originariamente destinato integralmente ad attività terziarie e commerciali private pari a mq. 23.083, prevedendo una quota massima di slp residenziale pari a mq. 6.117, di slp produttiva pari a mq. 17.704, di slp per servizi pubblici o di uso pubblico pari a mq. 1.000. Il bilancio finale è dimensionalmente equivalente per la parte privata, aggiunge mq. 1.000 per servizi pubblici o di uso pubblico.				
In riferimento alla U.M.I. 1 e alla U.M.I. 2 le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (fino al raggiungimento della percentuale di slp minima sopra indicata), commerciale, terziario e direzionale.				

A.T. 6

PER QUANTO RIGUARDA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6 SI DEVE FAR RIFERIMENTO ALLE INDICAZIONI ED AI DATI DI PROGETTO STABILITI IN SEDE DI CONVENZIONAMENTO TRA I LOTTIZZANTI E L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.  
**(INSERIRE RIFERIMENTO CONVENZIONE)**

A.T. 7 – SCHEMA INSEDIATIVO



AT 7

A.T. 7 – DATI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO

AT 7 ex "Tc2"				
Superficie fondiaria	Sf1	mq.	privata	36.158
	Sf2	mq.	pubblica	/
	Sf	mq.	totale	36.158
Confermati i diritti edificatori diretti pregressi al P.G.T.: - S.l.p. dal P.R.G. previgente mq. 8.471,15 - S.l.p. dal centro commerciale non sfruttata mq. 6.682,32	Slp	mq.		15.160
H. max e N. piani max		m. / n.	come da Piano Attuativo e da progetto	
Area minima di cessione interna		% su Sf1	min	0,00
Attività Commerciali (grandi strutture di vendita e centri commerciali)		% su Sf1	max	100,00
Altre attività		% su Sf1	max	0,00
Aree per servizi pubblici o di uso pubblico		% su Slp	min	200,00 (1)
L'intervento deve attuarsi con un Piano Attuativo concertato e convenzionato da assoggettarsi a: - verifica di V.A.S. o a V.A.S.				
NOTE				
<p>Le previsioni della presente scheda relative alla localizzazione degli edifici da realizzare all'interno del comparto, della viabilità, dei parcheggi e delle aree a verde, e, più in generale, a tutti gli aspetti progettuali rappresentati nella tavola sopra riportata e nella legenda, devono intendersi meramente indicativi e potranno essere precisati o modificati in sede di pianificazione attuativa senza che ciò costituisca variante al P.G.T., a condizione che siano rispettati i limiti dimensionali indicati nella tabella sopra riportata.</p> <p>La proposta di Piano Attuativo dovrà essere corredata da uno studio specialistico di settore diretto ad esaminare la componente socioeconomica connessa all'intervento. La grande struttura di vendita in previsione è già munita di autorizzazione (n.465 del 27 luglio 2009) con possibilità di attivare una superficie di vendita di mq. 5.630.</p> <p>Qualora dovesse essere previsto un ampliamento della suindicata superficie di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale all'ampliamento sarà preceduto, senza necessità di preventiva variante di P.G.T., dallo svolgimento del procedimento di Conferenza di servizi ex art. 6, L.R. n. 6/2010.</p> <p>(1) Di cui almeno il 100% destinate a parcheggio di uso pubblico. Ferma la dotazione di parcheggi di uso pubblico nella misura dinnanzi indicata, il proponente può richiedere la monetizzazione della residua parte di aree a standard.</p>				

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'Art. I.3.1.4. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani ATTUATIVI dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione e delle aree di perequazione e compensazione. Sono sempre ammessi, computandoli nell'ambito delle potenzialità edificatorie, gli uffici limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda. Esternamente alle zone produttive, commerciali e terziarie di P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo e di tipo commerciale o l'insediamento di attività terziarie fatte salve di quelle ammissibili nelle zone residenziali. Qualsiasi progetto per l'insediamento di nuove attività AD ALTO IMPATTO AMBIENTALE deve essere preceduto in sede di approvazione comunale da un dettagliato studio di sostenibilità del territorio di nuovo insediamento. Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, il rispetto degli standard di accettabilità di legge. Le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni delle leggi vigenti in materia. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate sia dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua. Le aree a parcheggio d'uso pubblico nell'interrato concorreranno al soddisfacimento delle aree standard. Ai fini del calcolo del volume di riferimento per l'applicazione dell'art. 2, L. 122/89, si farà uso di un'altezza virtuale dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a m. 3,00. E' ammessa l'edificazione di nuove pensiline a copertura delle zone di carico e scarico merci. Tali pensiline dovranno rispettare le caratteristiche stabilite dall'art. I.4.1.10 "Sc = Superficie coperta" delle presenti N.T.A. e saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume, dovranno essere collocate in aderenza ai fabbricati principali, dovranno essere aperte sui lati liberi e dovranno servire unicamente alla protezione dalle intemperie delle zone di carico e scarico merci. Nelle zone a carattere produttivo esistenti e di nuovo impianto è consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una superficie lorda di pavimento non superiore a 20% della superficie lorda di pavimento fuori terra esistente o di nuovo impianto e comunque non superiore a 150 mq. Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite

dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1. fissa la volumetria massima aggiuntiva assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

In sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere FINO AL 10% di superficie lorda di pavimento, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità DEI RISPETTIVI CICLI DI PRODUZIONE. Le proposte verranno quindi valutate premiando gli interventi secondo i tipi ed i sistemi produttivi proposti secondo le seguenti caratteristiche:

1. per i cicli di produzione eco-compatibili con sistemi autosostenibili quali: raccolta e riuso delle acque di processo, raccolta ed uso delle acque piovane, illuminazione prodotta, produzione di energia, diminuzione dei rifiuti, aumento della SIp prescritta del 5%;
2. per i cicli di produzione di prodotti provenienti dal riciclo di rifiuti escluse le attività di cernita e trattamento e di prodotti per il recupero ambientale quali: lavorazione di rifiuti di vetro, di materie plastiche, di rifiuti di carta; produzione di sistemi per il recupero ambientale del territorio, aumento della SIp prescritta del 5%.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ( $V = S.C. \times 3,00 \text{ m}$ ) di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quella per l'accesso e la manovra;
- aree di mitigazione AMBIENTALE (QUALI FILARI ALBERATI IN AREE VERDI, COLLINETTE INERBITE E SIMILI) pari al 5% della superficie territoriale.

#### d. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x (1)	
attività primarie	agricoltura		x
attività secondarie	industria	x	
	artigianato	x	
	depositi e magazzini	x	
	produttivo insalubre		x (2)
attività terziarie	ricettivo	x	
	esercizio di vicinato	x (3)	
	medie strutture di vendita	x (3)	
	grande struttura di vendita	x (3)	
	centro commerciale	x (3)	
	commercio ingrosso	x	
	uffici direzionali	x	
	uffici minori	x	
attrezzature private	laboratori	x	
	attrezzature private	x	
attrezzature pubbliche	impianti tecnologici	x	
	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	

(1) Con un max di 100,00 MQ, relativi ad un unico alloggio per il titolare o per il custode;

(2) Così come già precisato all'art. I.3.1.4. tali insediamenti saranno tuttavia ammessi qualora dotati di tutte le cautele stabilite di volta in volta per legge a difesa dell'ambiente (D.lgs. 152/2006 – D.lgs. 128/2010 – R.D. 1265/1934 – D.M. 05-09-1994) e secondo precisi permessi, prescrizioni e monitoraggi regolari da parte delle autorità competenti sanitarie ed ambientali e del Comune di Albano Sant'Alessandro (BG);

(3) Per le attività commerciali si dovranno considerare le norme del Titolo 6 "Norme specifiche" delle N.T.A. del Piano delle Regole senza tralasciare l'analisi specifica sia nella relazione del Documento di Piano (settore produttivo) che nell'analisi della struttura socio-economica e storica di Albano Sant'Alessandro del Piano delle Regole. Per tali strutture di vendita il P.G.T. conferma le previsioni del previgente P.R.G. e prevede per la loro realizzazione l'aggiornamento dello studio di settore commerciale esistente al momento dell'approvazione del P.G.T. o la stesura di un nuovo studio del settore commerciale qualora inesistente e la procedura di verifica di esclusione di V.A.S. per ogni nuovo intervento.

e) Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alta fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

### *Capo 3           Ambiti di perequazione e compensazione*

#### **Art. I.3.3.1.    AMBITI DI APPLICAZIONE DEL SISTEMA PEREQUATIVO**

Sono gli ambiti per i quali si prevede la cessione gratuita al Comune ai fini del raggiungimento degli obiettivi ambientali ed ecologici del Documento di Piano e degli obiettivi di servizio del Piano dei Servizi ed il trasferimento dei relativi diritti volumetrici negli Ambiti di trasformazione A.T..

TALI AMBITI GENERANO UN POTENZIALE EDIFICATORIO VIRTUALE COSI' COME INDICATO NELL'ELABORATO GRAFICO PS\_2\_2\_2 CHE PUO' ESSERE ACQUISTATO ED UTILIZZATO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE A.T. CHE NE PREVEDONO LA POSSIBILITA' DI UTILIZZO.

## **Titolo 4      Definizioni**

### *Capo1      Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

#### Art. I.4.1.1.      **St = Superficie territoriale (mq)**

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani ATTUATIVI.

#### Art. I.4.1.2.      **Itz = Indice di zona (MQ/MQ)**

L'indice di zona, espresso in metri QUADRATI DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

#### Art. I.4.1.3.      **Itmin = Indice minimo (mc/mq)**

L'indice minimo, espresso in metri QUADRATI DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare per stabilire la capacità edificatoria minima da prevedere in sede attuativa perchè sia consentito l'intervento.

#### Art. I.4.1.4.      **Ic = Indice di compensazione (mc/mq)**

L'indice di compensazione è l'indice, espresso in metri QUADRATI DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare agli Ambiti di TRASFORMAZIONE A.T. DOTATI DI CAPACITA' EDIFICATORIA ULTERIORE DERIVANTE DALLA perequazione e compensazione AL FINE DI verificare la SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO massima ammessa POTENZIALMENTE MA NON OBBLIGATORIAMENTE trasferibile negli Ambiti di trasformazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area da cui è stato ricavato.

#### Art. I.4.1.5.      **Sf = Superficie fondiaria (mq)**

Nelle zone sottoposte a pianificazione ATTUATIVA la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed ALLE pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area che ha in base alle tavole del piano destinazione insediativa.

#### Art. I.4.1.6.      **If = Indice di fabbricabilità fondiaria (MQ/MQ)**

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA REALIZZABILE per ogni unità di superficie fondiaria.

#### Art. I.4.1.7.      **Sc = Superficie coperta (mq)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, rientranze, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Non vengono considerati ai fini della superficie coperta:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le apparecchiature ed i locali per l'alloggiamento degli impianti tecnologici utilizzati per il trattamento delle immissioni atmosferiche e degli scarichi nei corpi idrici prescritti per la tutela ambientale nonché, nelle zone non residenziali, le pensiline al servizio delle operazioni di carico e scarico purchè a sbalzo e aggettanti dal corpo del fabbricato non più di m. 4,00 ed attestante unicamente in corrispondenza dei portoni carrali e di pari estensione del sottostante passo carrale.
- I LOCALI CHE NON COMPORTINO LA PRESENZA FISSA DI PERSONE (QUALI AUTORIMESSE E LOCALI TECNICI) posti al piano interrato la cui soletta di copertura risulti essere ad una quota non superiore a cm. 50 sopra il piano di spiccato o quota 0,00 (la misura dovrà essere riferita all'estradosso della soletta) purchè detti fabbricati siano interamente coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra coltivata a prato e/o cespugliata (CHE PERMETTA QUINDI IL DRENAGGIO DELLE ACQUE METEORICHE) e siano adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;
- le piscine, le vasche all'aperto;
- l'ingombro dei vani scale e dei vani ascensore FINO AD UN MASSIMO DEL 10% DELLA SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA.

#### Art. I.4.1.8.      **Qc = Rapporto di copertura (%)**

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

#### Art. I.4.1.9. LOTTO LIBERO

PER LOTTO LIBERO SI INTENDE UNA PORZIONE DI SUOLO NON EDIFICATO RICADENTE NEGLI AMBITI CONSOLIDATI, DOVE IL PGT CONSENTE INTERVENTI DIRETTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A COMPLETAMENTO DEI TESSUTI DI APPARTENENZA. AD OGNI EFFETTO SI CONSIDERANO I LOTTI PRIVI DI COSTRUZIONI E/O MANUFATTI CHE ABBIANO RILEVANZA DEL COMPUTO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) O DEL VOLUME (V). NON SONO CONSIDERATE "LOTTI LIBERI", ANCHE SE CATASTALMENTE AUTONOME E INEDIFICATE O CON LA SOLA PRESENZA DEI MANUFATTI SOPRA DESCRITTI, LE AREE I CUI DIRITTI EDIFICATORI RISULTANO GIÀ UTILIZZATI SU ALTRI AMBITI.

AL FINE DELLA VERIFICA DELLA CONDIZIONE DI "LOTTO LIBERO" DOVRÀ ESSERE PRESENTATA, IN SEDE DI RICHIESTA DI RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO, AUTOCERTIFICAZIONE, IN FORMA DI ATTO NOTORIO, CHE ATTESTI LA PRESENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI SOPRA. NEI LOTTI LIBERI LA REALIZZAZIONE DI NUOVE EDIFICAZIONI POTRÀ AVVENIRE SECONDO I PARAMETRI PREVISTI DAL PIANO PER OGNI SINGOLO AMBITO DI APPARTENENZA.

#### Art. I.4.1.10. Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione. 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 e terziarie. Non sono ammessi sistemi di pavimentazione drenante (tipo green block) poiché per aree drenanti, devono ritenersi tali solo le aree non edificate e non modificate nella loro origine naturale. Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina 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 PREVEDERE di collocare tale superficie PROPORZIONALMENTE 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 di cui al primo comma 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.

#### Art. I.4.1.11. Ip = Indice di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

#### Art. I.4.1.12. S.l.p. Superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici dei singoli piani agibili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle costruzioni. Non concorrono a determinare la superficie lorda di pavimento:

1. i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano ed una altezza MEDIA PONERALE INFERIORE A 2,10 m (sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri ai sensi della L.R. 12/05);
2. le cantine purchè aventi altezza inferiore ai limiti previsti per l'agibilità dei locali;
3. spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purchè di altezza interna massima di 2,60 m;
4. i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore od uguale a m 2,10;
5. gli spazi adibiti a volumi e locali tecnici nei limiti minimi atti a contenere i relativi impianti tecnologici (per quanto riguarda la destinazione produttiva sarà comunque soggetta al pagamento degli oneri, ai sensi della L.R. 12/05);
6. le terrazze, i balconi, le LOGGE e gli aggetti aperti purchè DI PROFONDITA' NON SUPERIORE A m 1,50. LA SUPERFICIE ECCELENDE TALE MISURA CONCORRERA INVECE ALLA DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. DI PROGETTO;

7. le scale esterne ai fabbricati totalmente aperte su tre lati e munite unicamente di copertura;
8. le bussole di protezione degli accessi agli edifici in genere con superficie coperta massima di mq. 5,00;
9. l'ingombro dei vani scale e dei vani ascensore FINO AD UN MASSIMO DEL 10% DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO COMPLESSIVA.
10. LOCALI TECNICI E VANI DESTINATI ALLA RACCOLTA DIFFERENZIATA.

#### Art. I.4.1.13. Volume

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale di m 3,00.

#### Art. I.4.1.14. Altezza

Distanza tra la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione comunque definita "quota 0,00/piano di spiccato" e la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore. L'altezza può anche essere espressa in numero di piani fuori terra; non è considerato piano fuori terra il piano emergente fino ad un massimo di m. 0,50 misurato tra l'intradosso della prima soletta fuori terra e la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno naturale in prossimità della costruzione.

Per altezza massima delle costruzioni a carattere non residenziale, si intende l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'imposta della copertura se curvilinea o la generatrice inferiore delle travi o capriate di sostegno della copertura se a falde. Essa viene espressa in m.

#### Art. I.4.1.15. Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assenti e realizzati edifici per una superficie lorda DI PAVIMENTO o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti ATTUATIVI dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale. Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi del precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

#### Art. I.4.1.16. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

#### Art. I.4.1.17. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

#### Art. I.4.1.18. Realizzazione dei locali di deposito dei rifiuti e impianti solari

Negli ambiti consolidati sono esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) e della superficie permeabile (Sp) le superfici derivanti dalla proiezione sul piano orizzontale del locale per il conferimento dei rifiuti e le strutture per impianti solari che non abbiano altra destinazione d'uso, realizzati come corpi autonomi e non inseriti in altro corpo edilizio. L'esclusione succitata si applica ai soli edifici esistenti ovvero per i quali è già stata comunicata la fine lavori, nei quali non sia già esistente il locale per il conferimento dei rifiuti o strutture per impianti solari.

## Capo 2 *Distanze*

### Art. I.4.2.1. Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc). Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,50 di sporto, la misura della distanza sarà computata tenendo conto dell'intero sporto. Le distanze DA CONFINI, STRADE E FABBRICATI dovranno essere misurate a squadra e raggio. Sono esclusi dal rispetto delle distanze in genere gli impianti tecnologici che sono destinati al miglioramento della qualità dell'aria e delle condizioni lavorative.

### Art. I.4.2.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere minimo di metri 5 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo, ferme restando le distanze preesistenti per le ristrutturazioni senza demolizione e ricostruzione totali e per i recuperi dei sottotetti ammissibili ai sensi della L.R. 12/2005.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi (che devono essere contestuali, ovvero in contemporaneità ed obbligatorietà dei seguenti requisiti):

1. sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio;
2. si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli o simili, che abbiano altezza media uguale o minore di metri 2,50 dall'estradosso delle coperture e che la parete sul confine sia cieca.

### Art. I.4.2.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444. La distanza tra fabbricati (Df) non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di metri 7,00 solo nel caso in cui non ci siano pareti finestrate su ENTRAMBE LE FACCIATE O PARETI.

Nella determinazione delle distanze minime dovranno essere rispettati i disposti di cui al vigente R.L.I. (presenza di ostacoli all'aeroilluminazione) e s.m.i.. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 5,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

### Art. I.4.2.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale. Le opere interrato e/o le porzioni di opere interrato dovranno distare dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale non meno di m. 2,00, fatta salva unicamente la sola radice di attacco delle rampe d'accesso ai piani interrati.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

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

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

## Capo 3 *Destinazioni d'uso*

### Art. I.4.3.1. Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

### Art. I.4.3.2. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente salvo quelle escluse dalle presenti norme.

Ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili sono corrispondenti ed elencate nella successiva tabella sotto la voce «Destinazioni d'uso».

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
residenza	residenza	residenza, residence, pensionati, case per studenti, collegi con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
attività primarie	agricoltura	agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
attività secondarie	industria	attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	artigianato	attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	depositi e magazzini	attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	produttivo insalubre	DEFINIZIONE COME DA NORMATIVA SPECIFICA PER LA MATERIA
attività terziarie	ricettivo	alberghi, pensioni
	esercizio di vicinato	esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D. lgs. n. 114/98 fino a mq. 150
	medie strutture di vendita	medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D. lgs. n. 114/98 da 151 mq fino a 1. 500mq
	grande struttura di vendita	grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98
	centro commerciale	centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g ) del D. lgs. n. 114/98
	commercio ingrosso	attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	uffici direzionali	attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) sedi di enti ed associazioni
	uffici minori	studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.)
	laboratori	attività di analisi, ricerca e sviluppo
	attrezzature private	attrezzature private
impianti tecnologici		Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi
	residenza pubblica	residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso, come definite dal presente articolo ed elencate nella soprastante tabella, non ammesse.

### Art. I.4.3.3.      Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51-52 della L.R. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal P.G.T. per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di P.G.T. sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano.

Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso di cui alla tabella dell'Art. I.4.3.2
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario di cui alla tabella dell'Art. I.4.3.2 da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono comunque dovuti oneri e standard. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

## **Titolo 5 Opere di urbanizzazione**

### *Capo 1 Disposizioni generali*

#### Art. 1.5.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite prima delle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### Art. 1.5.1.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici. Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate VENGONO acquisite DALLA proprietà comunale.

### *Capo2 Opere di urbanizzazione primaria*

#### Art. 1.5.2.1. Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

##### a. Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 10,00 con sede di mt 7,00;
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt.7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alle stesse.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

##### b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab insediabili, più un posto auto esterno ad ogni unità abitativa di uso pubblico.

##### c. Fognature.

##### d. Rete idrica.

##### e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

##### f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici.

##### g. Pubblica illuminazione.

##### h. Spazi di verde attrezzato.

#### Art. 1.5.2.2. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

### Capo3      *Opere di urbanizzazione secondaria*

#### Art. 1.5.3.1.      Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i. Asili nido e scuole materne.
- j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- k. Mercati di quartiere.
- l. Presidi per la sicurezza pubblica.
- m. Delegazioni comunali.
- n. Chiese e altri edifici religiosi.
- o. Impianti sportivi di quartiere.
- p. Aree verdi di quartiere.
- q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- r. Cimiteri.

## **Titolo 6 Schede degli ambiti di trasformazione**

### **Art. I.6.1.1. Riferimenti**

Le SCHEDE TECNICHE E LE INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE allegate alle presenti norme indicano gli eventuali indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito di intervento:

s. Allineamenti

Allineamenti preferenziali per le nuove edificazioni.

t. Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

u. Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari.

v. Viabilità pubblica

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti.

w. Concentrazione fondiaria

Aree dove concentrare l'edificazione.

x. Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

y. Verde pubblico

Aree da destinare a verde pubblico.

### **Art. I.6.1.2. Obiettivi specifici e prescrittivi**

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede TECNICHE DI OGNI SINGOLA A.T. hanno valore prescrittivo ad eccezione dei dati relativi alla superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi. Gli obiettivi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo.

Hanno valore di indirizzo gli obiettivi specifici per i rispettivi ambiti:

- E1 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE;
- E2 AREE AGRICOLE DI RISPETTO;
- E3 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE SPECIALI E CENTRI AGRICOLI.

## **Titolo 7        NORME DI RACCORDO**

### **Art. I.7.1.1.    NORMA DI RACCORDO**

AI SENSI DELL'ART. N.° 55, COMMA 6, DELLA L.R.12/2005 E S.M.I. LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEGLI ELABORATI DI PGT (DDP, PDR E PDS) HANNO ASSICURATO IL COORDINAMENTO CON:

- GLI STRUMENTI DI PROTEZIONE CIVILE PREVISTI DAGLI ARTICOLI N.° 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 22 MAGGIO 2004, N.° 16 ("TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI PROTEZIONE CIVILE");
- LO STUDIO GEOLOGICO COMUNALE.

IN PARTICOLARE LA VINCOLISTICA DI DETTAGLIO CONTENUTA NELLO STUDIO GEOLOGICO COMUNALE PREVALE SU OGNI ALTRA DIFFERENTE INDICAZIONE.