

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

# VARIANTE01\_PGT

PIANO DELLE REGOLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEFINITIVO

PR-Norm\_ver02

Evidenziate le parti da eliminare

IN RILIEVO LE PARTI DA AGGIUNGERE

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

progettisti

ARCH. MARCO MINELLI

ARCH. MATTEO RIVA

V.A.S.\_paesaggio\_coordinamento generale

ARCH. GIANLUCA DELLA MEA

ALBANO SANT'ALESSANDRO  
VARIANTE01

PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## INDICE

<b>Parte III</b>	<b>Norme del Piano delle regole</b>	4
<b>Titolo 1</b>	<b>Disposizioni preliminari e generali</b>	4
<i>Capo 1</i>	<i>Contenuti e disposizioni generali</i>	4
Art. III.1.1.1.	Elaborati del Piano delle Regole	4
Art. III.1.1.2.	Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	4
Art. III.1.1.3.	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	4
Art. III.1.1.4.	Piani Attuativi	5
Art. III.1.1.5.	Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici attuativi	5
Art. III.1.1.6.	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	5
<i>Capo 2</i>	<i>Immobili assoggettati a tutela</i>	6
Art. III.1.2.1.	Immobili assoggettati a tutela	6
<i>Capo 3</i>	<i>Norma transitoria</i>	7
Art. III.1.3.1.	Piani attuativi vigenti o adottati	7
<b>Titolo 2</b>	<b>Disposizioni relative al P.L.I.S. delle Valli d'Argon, alle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, all'area per centri intermodali primari ed alle aree di sviluppo socio- ambientale ed attività compatibili nel P.L.I.S.</b>	9
Art. III.2.1.1.	Disposizioni generali e specifiche	9
<b>Titolo 3</b>	<b>Norme di valenza paesistica</b>	12
<i>Capo 1</i>	<i>Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica</i>	12
Art. III.3.1.1.	Principi	12
Art. III.3.1.2.	Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche	12
<i>Capo 2</i>	<i>Disposizioni d'ambito</i>	12
Art. III.3.2.1.	Ambiti di rilevanza paesistica	12
Art. III.3.2.2.	Ambiti di rilevanza naturalistica	12
Art. III.3.2.3.	Ambiti agricoli	13
<i>Capo 3</i>	<i>Disposizioni specifiche</i>	13
Art. III.3.3.1.	Elementi del paesaggio agrario	13
Art. III.3.3.2.	Parchi urbani e aree per la fruizione	14
Art. III.3.3.3.	Nuclei di antica formazione	14
Art. III.3.3.4.	Insedimenti rurali di interesse storico	15
Art. III.3.3.5.	Elementi storico–architettonici	15
Art. III.3.3.6.	Percorsi di interesse paesistico	15
Art. III.3.3.7.	Ciclo delle acque	16
Art. III.3.3.8.	Aree di bonifica	16
Art. III.3.3.9.	Ambiti di cava cessata	16
Art. III.3.3.10.	Tutela della fauna	16
Art. III.3.3.11.	Tutela della flora	17
Art. III.3.3.12.	Gangli secondari	17
Art. III.3.3.13.	Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	17
Art. III.3.3.14.	Varchi funzionali ai corridoi ecologici	17

Art. III.3.3.15.	Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	17
Art. III.3.3.16.	Aree boscate	18
Art. III.3.3.17.	Arbusteti, Siepi, Filari	18
Art. III.3.3.18.	Alberi di interesse monumentale	18
Art. III.3.3.19.	Stagni, lanche e zone umide estese	18
<b>Titolo 4</b>	<b>Classificazione del territorio e relative prescrizioni</b>	<b>19</b>
<i>Capo 1</i>	<i>Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti</i>	19
Art. III.4.1.1.	Classificazione degli ambiti	19
Art. III.4.1.2.	Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio	19
Art. III.4.1.3.	Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci	19
<i>Capo 2</i>	<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	19
Art. III.4.2.1.	Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (Br) ed Ambito residenziale consolidato nel parco (Bcp)	19
Art. III.4.2.2.	Ambito residenziale consolidato (Bc)	24
Art. III.4.2.3.	Ambito produttivo consolidato (Pc) e commerciale consolidato (Cc)	30
Art. III.4.2.4.	Ambito per verde privato (Vp)	32
Art. III.4.2.5.	Ambito per verde, servizi ed attrezzature private (Vsp)	33
<i>Capo 3</i>	<i>Ambiti destinati all'agricoltura</i>	34
Art. III.4.3.1.	Ambito agricolo (E)	34
<i>Capo 4</i>	<i>Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto</i>	41
Art. III.4.4.1.	Ambito per la viabilità	41
Art. III.4.4.2.	Ambiti di rispetto	41
<b>Titolo 5</b>	<b>Schede degli ambiti consolidati (Tavole Dp.2.4 fogli 2a-2b-2c-2d-2e)</b>	<b>42</b>
Art. I.5.1.1.	Riferimenti	42
Art. I.5.1.2.	Obiettivi specifici e prescrittivi	42
<b>Titolo 6</b>	<b>Norme specifiche</b>	<b>43</b>
<i>Capo 1</i>	<i>Norme sulle attività commerciali</i>	43
Art. III.6.1.1.	Ambito di applicazione e definizioni	43
Art. III.6.1.2.	Correlazione dei procedimenti	43
Art. III.6.1.3.	Insedimento attività commerciali	44
Art. III.6.1.4.	Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale	44
Art. III.6.1.5.	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	45
<b>Titolo 7</b>	<b>Componente geologica, idrogeologica e sismica</b>	<b>46</b>
Art.III.7.1.1.	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed elaborati di individuazione del Reticolo Idrico Minore	46
<b>Titolo 8</b>	<b>Disciplina interpretativa</b>	<b>47</b>
<b>Titolo 9</b>	<b>Richiami alla normativa regionale</b>	<b>48</b>
<b>Titolo 10</b>	<b>Definizioni</b>	<b>49</b>
<b>Titolo 11</b>	<b>Ambiti territoriali per i quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi</b>	<b>50</b>

### **Parte III**      **Norme del Piano delle regole**

#### **Titolo 1**      **Disposizioni preliminari e generali**

##### *Capo 1*      *Contenuti e disposizioni generali*

##### **Art. III.1.1.1.**      **Elaborati del Piano delle Regole**

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. 1.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

##### **Elaborati prescrittivi:**

PR\_1\_1      PIANO DELLE REGOLE – RELAZIONE CON SCHEMI E SCHEDE

PR\_1\_2      PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

##### **PR\_1\_2**      **PIANO DELLE REGOLE – PEREQUAZIONE URBANISTICA (ALLEGATO D)**

PR\_2\_1      ASSETTO E DISCIPLINA 1:5.000

PR\_2\_1\_2a      ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2a)

PR\_2\_1\_2b      ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2b)

PR\_2\_1\_2c      ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2c)

PR\_2\_1\_2d      ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2d)

PR\_2\_2      AMBITO STORICO

PR\_2\_3      AMBITO CONSOLIDATO

PR\_2\_4      CARTA DEL COMMERCIO

PR\_2\_5      AMBITO AGRICOLO

PR\_2\_5bis\_1      IMMOBILI ISOLATI

PR\_2\_5bis\_2      PLIS

PR\_2\_6      VINCOLI SOVRAORDINATI 1:5.000

**PR\_2\_6bis**      **VINCOLI SOVRAORDINATI – AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI 1:5.000**

PR\_2\_6\_2a      VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2a)

PR\_2\_6\_2b      VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2b)

PR\_2\_6\_2c      VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2c)

PR\_2\_6\_2d      VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2d)

##### **Elaborati conoscitivi:**

##### **Art. III.1.1.2.**      **Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

**L'ALLEGATO ENERGETICO AL** Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti. **TALI INDICAZIONI CONTENUTE NELL'ALLEGATO ENERGETICO SI INTENDO SUPERATE QUALORA LA NORMATIVA REGIONALE E NAZIONALE VIGENTE IMPONESSE REQUISITI PIU' RESTRITTIVI O SPECIFICAZIONI TECNICHE PIU' ACCURATE E DETTAGLIATE.**

##### **Art. III.1.1.3.**      **Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-florovivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la loro costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma lo studio paesistico del P.G.T., definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del P.G.T. e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il Comune di Albano Sant'Alessandro potrà richiedere lo studio di Valutazione di Impatto Ambientale nei casi ove il Responsabile



Tecnico lo riterrà necessario per approfondire lo studio dell'impatto delle lavorazioni dei terreni e di altre attività sulla natura, la delicatezza e la sensibilità dei luoghi.

#### Art. III.1.1.4. Piani Attuativi

Il Piano delle Regole individua le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi. I piani particolareggiati potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano particolareggiato dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute. Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici" i piani attuativi di recupero dovranno essere estesi **AI SIGNOLI EDIFICI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DELLE TAVOLE DI AZZONAMENTO O IN BASE AD UNITA' MINIME DI INTERVENTO PROPOSTE E CONFERMATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE** all'intero ambito perimetrato (unità minime d'intervento), individuati nelle tavole "Pr. 2.1" e nelle schede degli ambiti consolidati di cui all'allegato III, ove indicato, **salvo una più puntuale definizione del perimetro, coincidente con la proprietà catastale.** Negli "ambiti di recupero dei nuclei storici" i piani attuativi di recupero potranno prevedere la realizzazione di opere aggiuntive di interesse generale, eccedenti gli impegni economici minimi convenzionali di legge, anche costituenti modifica al vigente Piano dei Servizi se non già individuate. Tali opere aggiuntive, aventi funzione di interesse pubblico, anche di proprietà private, dovranno essere definite nella convenzione per l'attuazione del piano di recupero, **secondo le modalità previste dalla Parte II delle Norme Tecniche di Attuazione.**

#### Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche ne **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)** i piani urbanistici esecutivi

Negli ambiti **DI TRASFORMAZIONE (A.T.)** per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici esecutivi, che sono perimetrati sulle tavole di piano o previsti nelle norme di attuazione, potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dal presente piano e conseguentemente anche diverse individuazioni delle superfici fondiarie, nonché soluzioni planivolumetriche diverse **DA QUELLE PROPOSTE ALL'INTERNO DELLE PRESENTI N.T.A.** dall'applicazione delle disposizioni tipo morfologiche relative alle varie zone ed ai vari ambiti, fatti comunque salvi le speciali disposizioni di zona e le regole generali dettate dalle presenti norme.

#### Art. III.1.1.6. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, **E' AMMESSO NEL RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DALL'** ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n°12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, **ED** è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

1. immobili **INCLUSI NEGLI "AMBITI DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI"** di cui all'Art. III.1.2.1 di categoria A0 e A1;
2. **IMMOBILI INCLUSI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)** ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2 **E NELLE** zone soggette a P.A.;
3. **IMMOBILI INCLUSI NEGLI** "ambiti di recupero dei nuclei storici" **DI CATEGORIA A2 (Br)** di cui all'Art. III.4.2.1 qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti **COMPORTE** concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
4. Piani Attuativi ancora in itinere, non conclusi e non collaudati.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi capo I del titolo IV della Parte II della Legge Regionale stessa, è ammesso con la seguente fattibilità, migliorativa anche ai fini igienico-sanitari:

- **modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purchè sia assicurata, laddove possibile nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico, per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40. Laddove non sia possibile, per superamento del limite di altezza massima degli edifici, dovranno essere almeno assicurati i parametri di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 12/2005 (h. media ponderale m. 2,40).**
- **mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali degli edifici esistenti e quindi delle distanze dai confini e dagli spazi pubblici esistenti per le nuove opere di recupero.**

E' altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti in edifici ricadenti in ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1., nei casi in cui i locali già garantiscono i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m. 2,40), senza modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

**L'intervento dovrà comunque ed in ogni caso essere conforme ai contenuti del vigente R.L.I..**

## Capo 2 Immobili assoggettati a tutela

### Art. III.1.2.1. Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico-artistico-monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella Carta dell'ambito storico e nella relazione del Documento di Piano e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 3.

Gli immobili di cui al presente articolo, in relazione al valore dell'edificio e dell'impianto urbano o rurale ed alle modalità di intervento, sono classificati nelle seguenti categorie:

- A0 - Edificio tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 soggetto ad autorizzazione paesaggistica;
- A1 - Edificio o insieme di edifici riconoscibili nella cartografia storica di più antica datazione e caratterizzanti l'impianto urbano. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiche del manufatto;
- A2 - Edificio o insieme di edifici di origine storica il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale. L'intervento ammesso è quello di ristrutturazione edilizia, urbanistica e recupero urbano, anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'orientamento dell'edificio preesistente, dei rapporti dimensionali leggibili nelle sezioni urbane e rurali e ricostruito in coerenza con i caratteri tipologici e materici dell'edificio preesistente e del contesto cui appartiene.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene o del contesto ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e dovranno essere condotti secondo le modalità specificate anche nel Regolamento Edilizio comunale. La documentazione storica allegata alla Relazione Illustrativa costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

#### Restauro

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro integrale degli esterni, il restauro e/o ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da rigorose analisi e condotti con criteri filologici. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati; è ammesso, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti della copertura, abbaini e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico con sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle parti non recuperabili senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio, è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e di volte;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

#### Restauro dell'involucro

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno ed il mantenimento delle parti interne significative. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo delle facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti e di chiusura di portici e loggiati; è ammesso il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate e, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, la formazione di nuove singole aperture. La parziale chiusura dei portici e dei loggiati è ammessa, ove non esistano volte, solo per la parte interna limitatamente ad una profondità non superiore alla metà della originaria profondità; tale chiusura potrà essere realizzata esclusivamente con serramenti con esclusione della muratura;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra

involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e le volte;

- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

#### Ristrutturazione

E' finalizzata al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture, fatti salvi il contenuto e le disposizioni della L.R. 7/2010.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento della posizione delle murature perimetrali con sovrapposizione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura con ammessa modifica della sporgenza di gronda o sua formazione dove non esista;
- gli interventi di ristrutturazione interna.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

#### Ricostruzione

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione totale o parziale. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti e/o quelli di ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione e/o quelli di ricostruzione comprendono:

- gli interventi sulle murature perimetrali con sovrapposizione, aggiunta o modifica delle aperture e con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse restando la quota di gronda esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- il recupero dei volumi degli edifici crollati dimostrabile anche mediante la cartografia aerofotogrammetrica del 2008 previa validazione comunale dei volumi.

Gli interventi di ricostruzione sono da attuarsi, previa demolizione dei fabbricati esistenti, secondo gli allineamenti, giunture, altezze e volumi preesistenti e/o individuati negli specifici piani attuativi. Negli edifici ricostruiti è vietata la formazione di balconi, scale esterne, corpi o strutture aggettanti che sporgano dalla sagoma e dagli allineamenti prescritti.

L'attuazione degli interventi di ricostruzione è subordinata alla demolizione dei fabbricati non confermati ma esistenti nell'unità edilizia.

#### Demolizione

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso. Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento, di realizzazione di autorimesse o locali interrati è obbligatoria la demolizione dei fabbricati per i quali la Carta dell'ambito storico ne prevede la demolizione.

E' previsto il recupero del volume degli edifici da demolire purchè siano stati autorizzati regolarmente od in sanatoria o che sono oggetto di pratica di condono edilizio in itinere con richiesta presentata entro i termini di legge e per i quali il rilascio del permesso di costruire in sanatoria avvenga prima dell'approvazione definitiva del P.G.T..

### Capo 3 *Norma transitoria*

#### Art. III.1.3.1. Piani attuativi vigenti o adottati

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione od adozione di piani attuativi. Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani **ATTUATIVI esecutivi**, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Gli ambiti, identificati al primo comma, per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del nuovo Piano di Governo del Territorio nel caso in cui il piano **ATTUATIVO** **esecutivo** non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio.

Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

## **Titolo 2 Disposizioni relative al P.L.I.S. delle Valli d'Argon, alle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, all'area per centri intermodali primari ed alle aree di sviluppo socio-ambientale ed attività compatibili nel P.L.I.S.**

### **Art. III.2.1.1. Disposizioni generali e specifiche**

In relazione alle analisi ed alle considerazioni, di cui alla relazione di Dp., svolte per il P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, si precisa che:

- a. nella tavola Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2 e nelle norme d'ambito di cui ai Titoli 2 e 4 ed in particolare agli articoli II.2.3.1; III.4.4.2; III.4.3.1; III.4.2.1; III.4.2.5 della parte seconda e della presente parte terza sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi, con le seguenti ulteriori precisazioni:
  - nelle aree agricole di rispetto del P.L.I.S. (art. II.2.3.1) non sono ammessi nuovi interventi di alcun tipo. Per quelli esistenti si farà riferimento alle norme di cui all'art. III.4.2.2 punto h.;
  - nelle aree agricole produttive del P.L.I.S. (art. III.4.3.1) gli interventi per attrezzature ed infrastrutture produttive non possono superare il rapporto di copertura del 5% dell'intera superficie aziendale per qualsiasi attività agricola e orto-floro-vivaistica, fermi restando gli indici di densità fondiaria per le abitazioni di cui al punto 3 dell'art. III.4.3.1;
  - in tutte le altre aree del P.L.I.S. dovranno essere rispettate le rispettive norme specifiche.
- b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti;
- c. nello studio paesaggistico del P.G.T. è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali delle norme del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e delle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del Monte Tomenone e del torrente Zerra, nonché i relativi azzonamenti e nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza, sono specificate le relative norme.

In relazione alle disposizioni delle Norme del Piano delle Regole, relativamente alle aree esterne al perimetro del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e delle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del Monte Tomenone e del torrente Zerra si precisa che:

1. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela dei parchi pubblici e privati;
2. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per la tutela e salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi;
3. nelle tavole DP\_2\_4, DP\_2\_6, DP\_2\_8 e DP\_2\_9 del Documento di Piano sono definiti la viabilità di penetrazione al P.L.I.S. delle Valli d'Argon e delle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del Monte Tomenone e del torrente Zerra e la continuità dei percorsi e delle piste ciclabili.

Oltre a quanto sopra si prescrive per il P.L.I.S. e le aree protette suddette quanto segue:

#### 1) Parco locale di interesse sovracomunale delle Valli d'Argon

Il P.G.T. identifica con apposita perimetrazione il Parco locale di interesse sovracomunale delle "Valli d'Argon", istituito ai sensi dell'articolo 34 della Legge Regionale 30 novembre 1983 n. 86 e dell'articolo 3 comma 58 della Legge Regionale 5 gennaio 2000 n. 1 e riconosciuto dalla Provincia di Bergamo con Deliberazione di Giunta n. 116 del 23 marzo 2006 e successive varianti.

Le finalità perseguite per queste aree sono quelle di disciplinare in modo omogeneo il territorio interessato con tutti i comuni del parco stesso per raggiungere i seguenti obiettivi:

- recuperare e valorizzare il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie;
- rilanciare una fruibilità dei boschi e delle valli anche attraverso nuovi percorsi, luoghi di sosta e di godimento panoramico, che esaltino le caratteristiche naturali e la presenza delle numerose emergenze architettoniche;
- valorizzare le attività agricole presenti, incentivando colture tradizionali e compatibili con il paesaggio, anche mediante la verifica attenta delle reali necessità produttive;
- uniformare gli interventi edilizi comuni sul territorio quali ad esempio recinzioni, interventi sull'alveo dei corsi d'acqua, **COME PREVISTO DALL' "ABACO DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI NEL TERRITORIO RURALE DEL PARCO" GIA' APPROVATO DAL P.L.I.S. DELLE VALLI D'ARGON mediante l'adozione di un "manuale degli interventi" con tecniche attente all'ambiente naturale;**
- promuovere una serie di studi naturalistici e approfondimenti di carattere storico-sociale al fine di evidenziare le

potenzialità dell'area e diffondere i contenuti scientifici;

- promuovere le attività di fruibilità e di servizio compatibili con l'ambiente ed individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike, equitazione ecc....;
- attivare tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie del P.L.I.S. al fine di rilanciare le attività di ristoro/soggiorno ed economiche legate alle vacanze ed al tempo libero, nonchè le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;
- riqualificare i coni panoramici di cui l'area è ricca, mediante l'interramento di linee tecnologiche aeree, l'asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica, alla pubblicità ecc..... La riqualificazione dovrà essere attenta anche nei confronti dell'inquinamento luminoso notturno, prodotto dall'eccessivo carico di luci artificiali;
- recuperare quelle parti di paesaggio degradate da interventi alteranti, non consoni all'ambiente, mediante progetti indirizzati a recuperare il continuum paesistico collinare;
- promuovere l'area attraverso la realizzazione di pubblicazioni e l'organizzazione di seminari finalizzati a far conoscere i contenuti e le emergenze del Parco;
- gli interventi che prevedono l'inserimento di nuovi edifici di tipo residenziale, produttivo e di trasformazione e di nuovi manufatti edilizi o elementi vegetali dovranno salvaguardare il più possibile la visibilità del sistema collinare e delle emergenze architettoniche dagli spazi pubblici;
- gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici di tipo residenziale, produttivo e di trasformazione dei manufatti esistenti in zone agricole, ammessi dalla normativa vigente, dovranno essere realizzati nel rispetto di tutti i criteri sopra elencati e rapportarsi con i caratteri dell'architettura rurale tradizionale locale;
- i diritti edificatori attinenti alle aree agricole di rispetto del P.L.I.S. non atterrabili nell'ambito del P.L.I.S. medesimo potranno atterrare in altri ambiti edificabili comunali.

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato o altra modalità attuativa o gestionale **PREVISTE prevista dalla Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86** e dalle disposizioni regionali in materia. Per gli ambiti in oggetto, in assenza di Piano Particolareggiato o di altri strumenti urbanistici attuativi o gestionali del P.L.I.S., valgono le disposizioni dei titoli suddetti della presente Parte Terza del Piano delle Regole nonchè delle altre norme ad essi correlate.

## 2) Area protetta di notevole interesse pubblico del Monte Tomenone

L'area del monte Tomenone è stata dichiarata di notevole interesse pubblico dalla Regione Lombardia con D.G.R. 30 settembre 2004, n. 7/18877 ai sensi delle lettere c) e d) del punto 1 dell'art. 136 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 4.

Gli interventi anche produttivi e di trasformazione nelle forme concesse da attuarsi nel predetto ambito assoggettato a tutela dovranno attenersi ai seguenti indirizzi e criteri al fine di tutelare le caratteristiche paesistiche peculiari dell'area:

- l'assetto geomorfologico dell'area va salvaguardato, con particolare attenzione alle balze, ai terrazzamenti e alle "venute d'acqua" esistenti;
- i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati in pietra, **preferibilmente reperito in loco**, ed eseguiti con le tecniche della tradizione (a secco), eventuali sistemazioni dei versanti dovranno essere realizzate con tecniche che utilizzino materiale vegetale (ingegneria naturalistica);
- eventuali opere di scavo devono essere segnalate, 30 gg. prima dell'avvio lavori, alla Soprintendenza Archeologica che interverrà per quanto di competenza;
- gli interventi di recupero di edifici tradizionali urbani e rurali devono salvaguardare i caratteri tipologici presenti, conservare le caratteristiche materiali e le relative tecniche costruttive dei manufatti, con riferimento all'esteriore aspetto degli edifici, particolare attenzione verrà data al mantenimento delle coperture realizzate in "coppo lombardo" e alle murature in pietra arenaria locale;
- la sistemazione e l'eventuale realizzazione di nuovi tratti di viabilità interna alle aree verdi dovrà essere fatta avendo cura di salvaguardare la vegetazione esistente in quanto la stessa rappresenta un elemento di forte connotazione paesaggistica; l'eventuale nuova piantumazione di risarcimento, dovrà essere realizzata preferibilmente con essenze di tipo autoctono, ad eccezione dei parchi e dei giardini storici nei quali la presenza di specie esotiche è storicamente consolidata;
- gli interventi che prevedono l'inserimento di nuovi edifici di tipo residenziale, produttivo e di trasformazione e di nuovi manufatti edilizi o elementi vegetali dovranno salvaguardare il più possibile la visibilità del sistema collinare e delle emergenze architettoniche dagli spazi pubblici;



- gli interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici di tipo residenziale, produttivo e di trasformazione dei manufatti esistenti in zone agricole, ammessi dalla normativa vigente, dovranno essere realizzati nel rispetto di tutti i criteri sopra elencati e rapportarsi con i caratteri dell'architettura rurale tradizionale locale.

### 3) Area protetta del torrente Zerra

Il corso del torrente Zerra è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.L. 22-01-2004, n.° 42.

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale in fregio al corso d'acqua e nelle fasce di rispetto del medesimo sono soggetti alle norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

### 4) Area per centri intermodali primari (art. 88 N.D.A. P.T.C.P. di Bergamo – Nodi di interscambio)

1. Il PTCP, nella Tav. E3, indica nel territorio provinciale quattro aree logistiche intermodali per il trasporto delle merci. Tra questi, solo le aree dell'Interporto di Montello e dell'Interporto di Treviglio-Caravaggio sono sottoposte a tutela. I rimanenti impianti logistici di previsione saranno oggetto di esatta localizzazione a seguito di specifici accordi con i Comuni territorialmente interessati.
2. La tutela delle aree dei centri intermodali primari: Montello e Treviglio-Caravaggio è intesa relativamente alla non modificabilità del perimetro previsto dal PTCP, alla non modificabilità della destinazione urbanistica dell'area ed alla non utilizzabilità dell'area stessa se non a fini agricoli. In tal senso potranno essere effettuati gli interventi sulle strutture esistenti destinate all'esercizio dell'attività agricola, nella misura e con i caratteri previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
3. Il PTCP, nella Tav. E3, indica la localizzazione dei nodi di interscambio per il sistema del trasporto pubblico. Per i nodi di primo livello gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere adeguati spazi per il parcheggio e per i servizi, in relazione alle diverse funzioni dei nodi. Il PTCP indica la necessità che le stazioni ferroviarie e le fermate tramviarie diventino centri qualificati di servizi ai cittadini anche ai fini della valorizzazione del sistema ferro-tramviario come cardine del nuovo sistema di trasporto pubblico provinciale.

### 5) 4) Aree di sviluppo socio-ambientale ed attività compatibili con il P.L.I.S.

In tali aree ricomprese nel parco locale di interesse sovracomunale delle "Valli d'Argon", ferme restando SONO VALIDE tutte le regole e le prescrizioni previste in modo specifico per il P.L.I.S. di cui ai punti a. (Relativamente alle aree interne al P.L.I.S.) e 1) dell'articolo III.2.1.1 delle presenti norme, sono previsti gli interventi di cui all'ambito di intervento "I" riportati nella tavola Dp.2.4 foglio 2d.

In tali aree si potranno utilizzare i diritti edificatori per insediare modesti edifici da destinare alle attività culturali indirizzate alla conoscenza ed alla tutela del sistema faunistico e floreale del P.L.I.S..

### 4) PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEI CASTELLI DEL MONTE TOMENONE

IL P.G.T. IDENTIFICA CON APPOSITA PERIMETRAZIONE IL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEI CASTELLI DEL MONTE TOMENONE (RIF. DELIBERA).

## **Titolo 3      Norme di valenza paesistica**

### *Capo 1      Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica*

#### Art. III.3.1.1.    Principi

Lo studio del paesaggio e la valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati. La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

#### Art. III.3.1.2.    Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche

Lo studio paesaggistico del P.G.T. individua gli ambiti ed elementi oggetto delle norme di cui ai successivi capi. Le norme di cui al successivo Capo 3 si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

Nel territorio del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra le disposizioni di cui ai successivi capi sono integrate dalle norme del P.T.C.P..

### *Capo 2      Disposizioni d'ambito*

#### Art. III.3.2.1.    Ambiti di rilevanza paesistica

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- b. le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei esistenti. La progettazione degli interventi, in particolare per quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico -ambientali storici locali;
- c. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria fatte salve le previsioni del Regolamento Comunale specifico;
- d. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico -ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
- e. negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai corsi d'acqua anzidetti (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;
- f. gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico - ambientali del contesto in cui si inseriscono;
- g. i nuovi edifici **con altezza pari o superiore a m. 10,00** che verranno insediati nei vari ambiti non dovranno menomare l'attuale visuale verso la zona collinare così come individuata con i coni visivi di maggior percezione paesaggistica nella tavola Dp. 2.7. del Documento di Piano del P.G.T..

#### Art. III.3.2.2.    Ambiti di rilevanza naturalistica

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico,

agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali e di interesse sovracomunali nonché quelle proposte in via preliminare dal P.T.C.P. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

1. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
2. non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
3. nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo -zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
4. gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
5. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, se non per indicazioni pubbliche (P.L.I.S. – monte Tomenone – torrente Zerra);
6. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

### Art. III.3.2.3.    Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti di cui all'Art. III.4.3.1. In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e dalla L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

1. deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
2. deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio del PTCP;
3. nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
4. le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;
5. specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale correlata con la V.A.S..

## *Capo 3            Disposizioni specifiche*

### Art. III.3.3.1.    Elementi del paesaggio agrario

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Disposizioni per i fontanili:

- a. è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili;
- b. è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a metri 50 misurati dall'orlo della testa e lungo l'asta, per un tratto non inferiore alla lunghezza totale dell'asta medesima se la situazione attuale lo consente. Nello specifico tali disposizioni non si applicano relativamente alle aree inglobate nell'urbanizzato per le quali lo stato di fatto non lo consente. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
- c. è da promuovere la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta per almeno 150 m, dei fontanili attivi e di quelli potenzialmente riattivabili e la riqualificazione della relativa vegetazione di pertinenza in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
- d. oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali,

legata alla funzione irrigua dei fontanili, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purchè compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene.

Disposizioni per la rete irrigua:

sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R.59/84 e successive modifiche per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici. E' ammessa la tombinatura per esigenze agricole, limitata a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati.

Disposizioni per i manufatti idraulici:

è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue; vengono comunque fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore, nel rispetto della tutela dei valori paesistici dei manufatti idraulici.

Disposizioni per la viabilità poderale ed interpoderale:

a. la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli. Va incentivata la percorribilità ciclo - pedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

a. deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arborea - arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea nemorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali, che incrementino il patrimonio vegetale.

Disposizioni per i complessi rurali:

a. devono essere ricercate, in via prioritaria, opportunità di recupero e valorizzazione ad usi agricoli, di fruizione turistica, didattica e culturale che mantengano i caratteri dell'edilizia rurale della tradizione locale. Sono ammesse trasformazioni d'uso, purchè compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico;

b. gli interventi sui complessi rurali devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della tradizione locale.

#### Art. III.3.3.2. Parchi urbani e aree per la fruizione

Sono i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala comunale nonchè le aree anche private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra.

Le aree di cui al presente articolo sono preservate nel loro valore di connettività urbana e sovracomunale e nel patrimonio vegetale esistente.

#### Art. III.3.3.3. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorchè dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

a. deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario e dell'impianto urbano e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.;

b. le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne;

- c. sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- d. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico -funzionali, che per quelli architettonico –espressivi;
- e. la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

#### Art. III.3.3.4. Insediamenti rurali di interesse storico

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- b. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico –espressivi;
- c. i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico - testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

#### Art. III.3.3.5. Elementi storico –architettonici

Edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali. Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42, sia beni ritenuti di valore storico –architettonico e individuati negli elaborati del PGT. I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Agli elementi storico -architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b. gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- c. eventuali modifiche alla destinazione d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- d. gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
- e. tutti i progetti di scavo riguardanti anche minimamente i siti ritenuti di interesse archeologico dovranno essere trasmessi per l'approvazione preventiva alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia, che ne coordinerà l'esecuzione da effettuarsi a mezzo di ditte specializzate.

#### Art. III.3.3.6. Percorsi di interesse paesistico

I percorsi (strade, ferrovie e canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b. non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada e dai cartelli segnaletici del P.L.I.S., del monte Tomenone, del torrente Zerra e dei percorsi del C.A.I. e di altre associazioni naturalistiche ed ambientali.

#### Art. III.3.3.7. Ciclo delle acque

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

1. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
2. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
3. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
4. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate; e. nei nuovi insediamenti sono da obbligare la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

#### Art. III.3.3.8. Aree di bonifica

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dal Titolo V della parte IV del D.lgs 152/2006 e s.m.i. a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Le aree di bonifica rilevate in fase di redazione del P.G.T. sono identificate negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante:

Sono individuati gli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/1999, anche esterni al Comune di Albano Sant'Alessandro ma con possibili ricadute all'interno del territorio comunale, per i quali si rimanda alle specifiche disposizioni di legge.

Con riferimento al piano di emergenza comunale, al quale si rimanda per ogni regola e prescrizione, gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante rilevati in fase di redazione del P.G.T. sono stati identificati negli elaborati grafici di cui all'Art. I.1.1.4.

#### Art. III.3.3.9. Ambiti di cava cessata

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del P.T.C.P..

#### Art. III.3.3.10. Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui al P.T.C.P.:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di



fauna locale;

d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20 Aprile 2001 n. 6/4345.

#### Art. III.3.3.11. Tutela della flora

Specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal P.T.C.P. E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

#### Art. III.3.3.12. Gangli secondari

Zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Il territorio del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree protette/**PLIS DEI CASTELLI** del monte Tomenone e del torrente Zerra in Comune di Albano Sant'Alessandro è identificato come ganglio primario. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;

b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

#### Art. III.3.3.13. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

Iniziative e azioni

Il Comune:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

#### Art. III.3.3.14. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1.

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;

b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;

c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

#### Art. III.3.3.15. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1. In tali aree devono

essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

#### Art. III.3.3.16. Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della Legge Regionale n. 27/2004 e s.m.i. nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali di cui alla D.G.R. 8 marzo 2006, n. 8/2024 e nelle direttive del piano di indirizzo forestale della Provincia di Bergamo.

#### Art. III.3.3.17. Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1.

Modifiche agli elementi individuati di cui al presente articolo sono consentiti solo previa autorizzazione del Comune.

#### Art. III.3.3.18. Alberi di interesse monumentale

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

#### Art. III.3.3.19. Stagni, lanche e zone umide estese

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- a. è vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità;
- b. sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio del PTCP;
- c. deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

## **Titolo 4      Classificazione del territorio e relative prescrizioni**

### *Capo 1      Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti*

#### Art. III.4.1.1.      Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Capo 2;
- Ambito di recupero dei nuclei storici ed Ambito residenziale consolidato nel parco;
- Ambito residenziale consolidato ed immobili isolati in zone non urbanizzate;
- Ambito produttivo-commerciale consolidato;
- Ambito per verde privato;
- Ambito per VERDE, SERVIZI ED attrezzature sportive private (Vsp);
- Ambiti destinati all'agricoltura di cui al Capo 3;
- Ambito agricolo (E);
- Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi di cui al Capo 4;
- Ambito per la viabilità;
- Ambiti di rispetto di cui al Art. III.4.4.2.

#### Art. III.4.1.2.      Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

#### Art. III.4.1.3.      Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi per tempi determinati, previa autorizzazione comunale e comunque sono vietati i depositi di materiali inquinanti.

### *Capo 2      Ambiti del tessuto urbano consolidato*

#### Art. III.4.2.1.      Ambito di recupero dei nuclei STORICI di antica formazione (Br) ed Ambito CONSOLIDATO residenziale consolidato nel parco (Bcp)

##### a. Definizione e principi

Gli ambiti DI RECUPERO DEI NUCLEI STORICI (Br) sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 mentre gli ambiti (Bcp) sono costituiti L'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO E' COMPOSTO da nuclei di più recente formazione formati COSTITUITI secondo un impianto urbano spontaneo e disordinato in aree collinari ed all'interno del P.L.I.S. delle Valli d'Argon.

Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Il Piano individua con apposite campiture gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione PRESENTAZIONE DI dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

L'Amministrazione Comunale si riserva LA FACOLTA' di individuare alcuni degli ambiti di pianificazione esecutiva eventualmente perimetrati o da perimetrare sulle tavole come ambiti da assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica GLI IMMOBILI, I COMPLESSI EDILIZI E LE AREE RICADENTI IN TALI AMBITI ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

##### b. Modalità di intervento

Intervento edilizio tramite piano ATTUATIVO esecutivo.

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento a E valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario. A fronte di rilevanti benefici pubblici DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN SEDE DI CONVENZIONAMENTO DELL'INTERVENTO, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Regolamento Comunale per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 15%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, TALE INCREMENTO VOLUMETRICO DOVRA' CONSEQUENTEMENTE PREVEDERE L'ADEGUAMENTO DELLA adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano ATTUATIVO. All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare; è E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta e dove il recupero di tali aree RISULTI risulta provatamente impossibile.

#### Intervento edilizio diretto

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto degli edifici ed ambiti di valore individuati dal Piano. Si richiamano qui, quali parti essenziali ed integranti, le classificazioni e le prescrizioni dell'articolo III.1.2.1. "Immobili assoggettati a tutela" delle presenti norme. Si chiarisce che le norme vigenti in materia di piani di recupero consentono di intervenire per sottoambiti, da definirsi nella fase attuativa pur nel rispetto della visione d'insieme e che le previsioni di cessione siano indicative e possano essere variate nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal PGT.

"Gli interventi consentiti devono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al vigente R.L.I., ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dallo stesso R.L.I."

#### Prescrizioni particolari (se ricorrenti):

- 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;
  - 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 la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti consolidati e gli 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.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi (A)

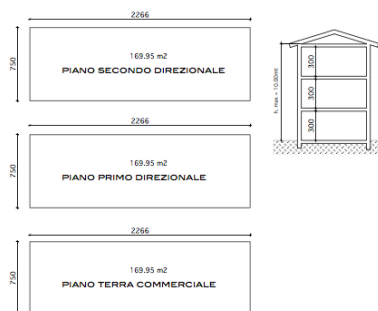
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	$\frac{mc}{mq}$ $\frac{MQ}{M}$ $Q$	esistente e di $\frac{mcMQ}{mq}$ . 2,2 0,35 per i lotti liberi	(1)
----	------------------------------------	--	--	-----

Qc	Rapporto di copertura	%	40 o l'esistente se maggiore
Qo	Rapporto di occupazione	%	70
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza	ml	esistente (2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2 (3)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e per quelli da demolizione e ricostruzione	ml	Art. I.4.2.4 (3)

(A) PER IL SOLO EDIFICIO INDICATO CARTOGRAFICAMENTE CON LA SIGLA "E3", SI APPLICANO LE INDICAZIONI FORNITE NELLA TABELLA RIPORTATA A SEGUIRE ED EREDITATA DAL P.G.T. PREVIGENTE:

ZONA "E3"				
Superficie territoriale	St1	mq.	privata	/
	St2	mq.	pubblica	/
	St	mq.	totale	come da progetto
Indice di zona (Br)	If	secondo il progetto		
Diritto edificatorio proprio	Slp.	mq.	max	510
Volume max		mc.		come da progetto
H.max e N. piani max		m. / n.	10,00 / 3	
Area minima di cessione interna		/	min	superficie a parcheggi interrati pari a mq. 316
Attività terziarie e commerciali				come da progetto
Piazza antistante				come da progetto
Parcheggi in superficie ed interrati				come da progetto
Aree per servizi pubblici per terziario e commerciale		mq./mq.Slp	min	100/100

GRADO D'INTERVENTO: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE  
 S.L.P. MAX = 510,00 mq.  
 N. PIANI FUORI TERRA 3  
 H. MAX = 10,00 mt.  
 S interrato di pertinenza= 443,63 m2  
 S interrato pubblico = 316,00 m2  
 S rampa = 95,50 m2



N.B.  
 Gli schemi grafici sono da ritenersi puramente indicativi e modificabili in fase di progetto definitivo ed esecutivo.

1. Tale indice non si applica per l'ambito (Bcp) CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO poiché per gli edifici in esso contenuti è fatto obbligo il mantenimento della volumetria esistente;
2. Per i casi di nuova edificazione e per quelli da demolizione e ricostruzione l'altezza massima è m. 9,00 fatta esclusione per l'ambito CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO (Bcp) poiché per gli edifici in esso contenuti è fatto obbligo il mantenimento delle altezze esistenti;
3. E' ammessa una distanza inferiore nei casi di allineamenti con gli edifici esistenti.

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 da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

In sede di pianificazione attuativa:

1. si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella

già prevista dal Piano. Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 10%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano. Le proposte saranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a:

- sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili);
- miglioramento del contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici);
- miglioramento della risposta della città ai fabbisogni abitativi sociali (previsione di quote in affitto, edilizia convenzionata, servizi per la collettività).

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo, è il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che hanno un punteggio di almeno 45 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono almeno 55 punti otterranno un incremento volumetrico pari al 3%, quelli che raggiungono 60 punti otterranno un incremento pari all'5%, quelli che raggiungono 70 punti avranno un incremento volumetrico pari al 8%, oltre 80 punti l'incremento varierà dal 9% al 10%. Inoltre i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli di seguito esposti:

A) energia e diminuzione di emissione;

B) comfort degli edifici;

C) qualità urbana.

I punteggi corrispondenti al punto A sono quelli delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

1. l'aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R. (> 5% = punti 3, 10% = punti 9, 15% = punti 15, > 20% = punti 21);
2. la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R. (per predisposizione = punti 3, per esecuzione = punti 18);
3. la realizzazione di impianto di cogenerazione come dalle D.G.R. (punti 60);
4. la realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R. (punti 28);
5. l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R. (punti 9);
6. l'utilizzo di fonti energetiche alternative nell'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno come dalle D.G.R. (punti 6).

I punteggi corrispondenti al punto B sono quelli del Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. - R.E. - R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento (almeno il 10% = punti 3, almeno il 20% = punti 6);

b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (punti 9);

c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da punti 12 a punti 24);

d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione punti 6, per impianti sanitari punti 15);

e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde (punti 4);

f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente (punti 15).

I punteggi corrispondenti al punto C sono quelli riferiti ai principi del Documento di Piano:

a) la minimizzazione del consumo del suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica,



ambientale (punti 28);

b) 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 (punti 24);

c) riordino del tessuto urbano infrastrutturale di contorno ai nuovi Piani Attuativi quali viabilità, fognature, reti tecnologiche, verde pubblico, parcheggi (punti 15);

d) progettazione e realizzazione di percorsi ecologici previsti dal P.G.T. anche in ambiti esterni ai Piani Attuativi (punti 10).

I punti in sospeso verranno definiti di volta in volta in sede di pianificazione attuativa. Questi meccanismi premiali verranno applicati purchè l'intervento nell'ambito attuativo venga proposto mediante Piano Integrato di Intervento, assoggettato a valutazione ambientale strategica (VAS), secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia; In sede attuativa potranno essere previste soluzioni specifiche relative al reperimento dei posti auto nel rispetto del corretto inserimento paesistico.

d. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x	
attività primarie	agricoltura	x (1)	
attività secondarie	industria		x
	artigianato	x (2)	
	depositi e magazzini	x (2)	
	produttivo insalubre		x
attività terziarie	ricettivo	x (5)	
	esercizio di vicinato	x (4)	
	medie strutture di vendita		x (3)
	grande struttura di vendita		x (3)
	centro commerciale		x (3)
	commercio ingrosso		x (3)
	uffici direzionali		x
	uffici minori	x	
	laboratori		x
attrezzature private	attrezzature private	x	
	impianti tecnologici		x
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
	residenza pubblica	x	

1. Solo per gli edifici in ambito **CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO (Bcp)**;
2. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. Tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune;
3. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle nuove strutture di vendita;
4. **AD ESCLUSIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI NELL'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO.**
5. **PER L'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE NEL PARCO E' AMMESSA LA SOLA DESTINAZIONE A "BED AND BREAKFAST".**

## Art. III.4.2.2. Ambito **CONSOLIDATO** residenziale **consolidato (Bc)**

### a. Definizione e principi

Zone consolidate prevalentemente residenziali.

### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a **2.000 3.000,00** mq per i quali è prescritto il ricorso a piano **ATTUATIVO esecutivo** o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. **PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 3.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

Nei casi di attuazione tramite pianificazione **esecutiva ATTUATIVA** o nei casi di incremento della dotazione di servizi **ai sensi delle norme del Piano dei servizi** dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione **PARZIALE O TOTALE** delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	Mc MQ/mq	1,8 0,35	(1) (3)
Qc	Rapporto di copertura	%	30	
Qo	Rapporto di occupazione	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	30	
H	Altezza	ml	7 10	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri;

(2) Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano **ATTUATIVO Esecutivo**, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'Art. II.2.2.1, dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato **DI SUPERFICIE** pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato **di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA** la manovra.

**(3) PER I SOLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TOTALE (NON ASSOGETTATI A PIANO ATTUATIVO) E' AMMESSO UN INCREMENTO "UNA TANTUM" DI S.L.P. PARI AL 10% DI QUELLA ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE, NEL RISPETTO DEI RESTANTI INDICI E PARAMETRI. LA SOMMA TRA S.L.P. ESISTENTE ANTE DEMOLIZIONE E INCREMENTO "UNA TANTUM" NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE SUPERIORE ALL'INDICE PREVIGENTE (1,80 MC/MQ O 0,60 MQ/MQ).**

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]) 18,00 (m 3,00 x 6,00)**. 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 da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

d. Destinazioni d'uso

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

1. Piccoli laboratori e depositi dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale. **NEI CASI DI NUOVA ATTIVITA' E NUOVO INSEDIAMENTO** tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda **DI PAVIMENTO calpestabile** esistenti **O DI NUOVA REALIZZAZIONE** se superiori alla fabbricabilità prevista al punto c. precedente, della fabbricabilità prevista al punto c. precedente se superiore al volume ed alla superficie lorda calpestabile esistenti. In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune.
2. Sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita.

In sede di pianificazione attuativa: si potrà derivare il calcolo della consistenza volumetrica esistente dalla volumetria reale. A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano.

Analogamente ed anche in aggiunta all'incremento volumetrico che precede, nel caso di interventi in edilizia bioclimatica o con caratteristiche di risparmio energetico, potrà essere consentito un ulteriore aumento della volumetria esistente originaria, non superiore al 10%, di quella prevista dal Piano. In questi, il piano attuativo di recupero potrà modificare gli indici e parametri edilizio-urbanistici di cui alla lettera c) secondo i criteri definiti dall'Art. III.3.3.3, adeguando la dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano. Le proposte saranno quindi valutate attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che portano a privilegiare interventi atti a:

- **sostenibilità ambientale**(sistemi atti a ridurre l'emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l'uso di fonti di energia rinnovabili...);

- miglioramento del contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici ...);
- miglioramento della risposta della città ai fabbisogni abitativi sociali (previsione di quote in affitto, edilizia convenzionata, servizi per la collettività...).

La condizione di ammissibilità alla fase successiva di approvazione del piano attuativo, è il raggiungimento di un punteggio minimo di 18. Sopra la soglia minima il punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la conformazione del piano attuativo. I piani attuativi che hanno un punteggio di almeno 45 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota massima di mc. I piani attuativi che raggiungono almeno 55 punti otterranno un incremento volumetrico pari al 3%, quelli che raggiungono 60 punti otterranno un incremento pari all'5%, quelli che raggiungono 70 punti avranno un incremento volumetrico pari al 8%, oltre 80 punti l'incremento varierà dal 9% al 10%. Inoltre i piani che supereranno i 55 punti verranno considerati e valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano. I criteri di assegnazione dei punteggi saranno quelli di seguito esposti:

A) energia e diminuzione di emissione;

B) comfort degli edifici;

C) qualità urbana.

I punteggi corrispondenti al punto A sono quelli delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

1. l'aumento dell'isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R. (> 5% = punti 3, 10% = punti 9, 15% = punti 15, > 20% = punti 21);
2. la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R. (per predisposizione = punti 3, per esecuzione = punti 18);
3. la realizzazione di impianto di cogenerazione come dalle D.G.R. (punti 60);
4. la realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R. (punti 28);
5. l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R. (punti 9);
6. l'utilizzo di fonti energetiche alternative nell'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno come dalle D.G.R. (punti 6).

I punteggi corrispondenti al punto B sono quelli del Regolamento Locale d'Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. – R.E. – R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento (almeno il 10% = punti 3, almeno il 20% = punti 6);
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura (punti 9);
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare (variabile da punti 12 a punti 24);
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche (per irrigazione punti 6, per impianti sanitari punti 15);
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde (punti 4);
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente (punti 15).

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

f. 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 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e la caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione **a cupola**, 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 mq 16 20 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).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi ma semplice comunicazione di posa per la verifica totale sull'area di pertinenza della superficie coperta e per indagini statistiche.

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.

#### g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- a. immobili di cui all'Art. III.1.2.1. di categoria A0 e A1;
- b. ambiti esclusi ai sensi dell'Art. I.3.2.2.;
- c. ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1. qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti concreti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi capo I del titolo IV della Parte II della Legge Regionale stessa, è ammesso con la seguente fattibilità, migliorativa anche ai fini igienico-sanitari:

- modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purchè sia assicurata, laddove possibile nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico, per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40. Laddove non sia possibile, per superamento del limite di altezza massima degli edifici, dovranno essere almeno assicurati i parametri di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 12/2005 (h. media ponderale m. 2,40).
- mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali degli edifici esistenti e quindi delle distanze dai confini e dagli spazi pubblici esistenti per le nuove opere di recupero.

E' altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti in edifici ricadenti in ambiti di recupero dei nuclei storici (Br) di cui all'Art. III.4.2.1., nei casi in cui i locali già garantiscono i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m. 2,40), senza modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. L'intervento dovrà comunque ed in ogni caso essere conforme ai contenuti del vigente R.L.I..

h. Immobili isolati ivi compresi quelli condonati ai sensi della L. 326/2003 in zone non urbanizzate (puntuale individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2)

#### IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE

(Puntuale individuati numericamente)

Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dal comma precedente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;

c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Secondo la natura degli immobili individuata ai vari articoli della parte III "Norme del Piano delle Regole", qui interamente richiamati quale parte essenziale ed integrante, gli interventi ammessi, oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate dovranno rispettare i seguenti gradi di intervento:

#### PRIMO GRADO

EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui **ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78** nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici i epoche successive **DEBITAMENTE DOCUMENTATI**.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interenti manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

#### SECONDO GRADO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui **ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78** . Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive **DEBITAMENTE DOCUMENTATI**. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

#### TERZO GRADO

EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui **ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78** . Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive **DEBITAMENTE DOCUMENTATI**. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

#### QUARTO GRADO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO - NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO - ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DELLE COPERTURE Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui **ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78** . Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture. Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purchè i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. **E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.**



## QUINTO GRADO

EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78 nonchè di interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

## SESTO GRADO

EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il quinto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza. Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonchè le altezze sui fronti strada.

## SETTIMO GRADO

MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo si specifica che:

- per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso;
- per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione;
- per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME. vale il riferimento al repertorio degli edifici in zona non urbanizzata allegato "D" alla variante generale del previgente P.R.G., approvata dalla Regione Lombardia con delibera del 22-06-2001 ancora valido per gli immobili puntualmente individuati numericamente nelle tavole Pr. 2.5 bis. fogli 1 e 2 (si allega l'allegato "D" anzidetto quale elemento integrante delle presenti N.T.A.).

Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 (puntualmente individuati nelle tavole Pr. 2.5bis fogli 1 e 2) SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO valgono per tutti il solo terzo grado di intervento senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.

**PGT**ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 01

**REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	<b>4</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	1048	
TOPONIMO		

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

Immobile non documentato nel catasto storico è di recente formazione e costituisce l'abitazione con due piani fuori terra più solaio di un nucleo familiare dedicato all'attività agricola che sul proprio fondo ha sviluppato costruzioni rurali e residenziali funzionali alla conduzione dei terreni che privilegia culture ortive in serra.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

In discreto stato di fruibilità appare di consistente volumetria.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Al confine con il comune di Torre de Roveri mantiene porzione a giardino in un intorno agricolo con campi, serre, vigneti. L'immobile con la sua recente datazione appartiene alla tipologia della villetta bifamiliare priva di elementi stilistici d'interesse.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

4

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Vedi N.T.A..

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

L'intervento sull'intorno del fabbricato dovrà valorizzare l'area verde a giardino di immediato servizio all'edificio nonché un'opportuna riqualificazione della strada di accesso ed eventuali schermature arboree rispetto alle strutture del primario.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale-Accessoria alla residenza.



# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	<b>5</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	466	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio a tipologia rurale di recente formazione con due piani , realizzato con struttura in c.a. con piano terra stalla magazzino dismesso al primo piano fienile ,in parte utilizzato a deposito di materiale connesso con l'esigenza dell'attività agricola in essere.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Discreto nelle coperture e nelle strutture evidenzia degrado negli elementi di completamento sia per la povertà delle scelte tecniche costruttive sia per un mancato livello di attenzione ai problemi conservativi e di decoro ambientale.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Privo di elementi architettonici d'interesse è inserito in un contesto agricolo con promiscuità di manufatti per lo più recenti.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Nel caso di interventi di riutilizzo dell' esistente è prescritta una riqualificazione del fabbricato al fine di un più corretto inserimento ambientale del contesto.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Subordinamente alle scelte operate sul fabbricati dovrà complessivamente riqualificare il contesto esterno anche attraverso opportune schermature arboree al confine nord verso il comune limitrofo in funzione di separazione con il presente contesto di edifici residenziali.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola



# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	<b>6</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	466	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Connesso e funzionale all' attività agricola insediata è costituito da un capannone di quattro campate con impianto rettangolare, monopiano di notevole superficie ed altezza con struttura portante prefabbricata e tamponamenti in blocchi "tipo leca" sormontati da vetrate a nastro di tipo industriale. Copertura a due falde .E' Utilizzato per deposito e lavorazione dei prodotti agricoli, in prevalenza insalata.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Buono stato di conservazione, di concezione razionale e moderna.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Nonostante la mole, la sua posizione non diviene emergente e l'impatto ambientale è accettabile.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Vedi N.T.A del P.G.T.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Data, la dimensione del fabbricato si ritiene opportuno prescrivere una opportuna schermatura attraverso la collocazione di filari piantumati o altre presenze vegetazionali; si evidenzia la necessità di riqualificare il contesto delle aree scoperte con modesti interventi di pavimentazioni ed inerbimento.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola



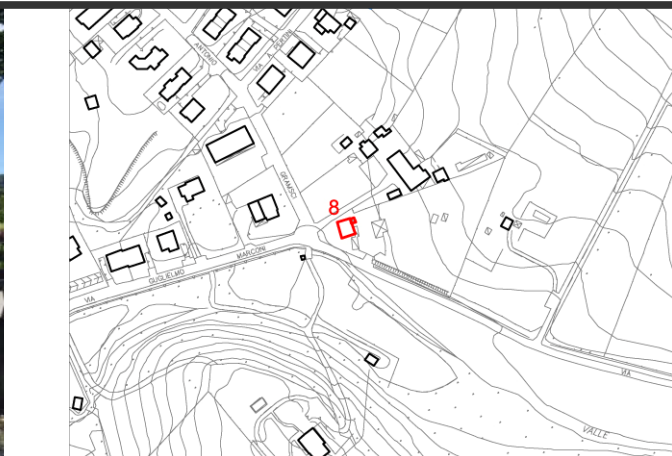
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI – VIA VALLE D'ALBANO	<b>8</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	324	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

E' una casetta a un solo piano più solaio all'imbocco della Valle D'Albano, su terreno solivo e pianeggiante.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

In assenza di un sopralluogo interno lo stato apparentemente denota interessamento della proprietà al mantenimento dell'edificio che si ritiene adeguato allo standard abitativo contemporaneo.

##### GIUDIZIO GLOBALE

L'immagine complessiva che ne deriva è un compromesso tra l'elemento residenziale prevalente di recente formazione con giardinetto e il mantenimento di funzioni ed abitudini contadine pertinenti con il luogo isolato.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Non si assegnano prescrizioni specifiche, valgono i disposti generali delle N.T.A del P.G.T.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Eliminazione degli elementi aggiuntivi in contrasto con riprogettazione di tettoie e similari riordino dell'area di pertinenza con conferma del rapporto di impermeabilizzazione e delle essenze arboree a dimora.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale

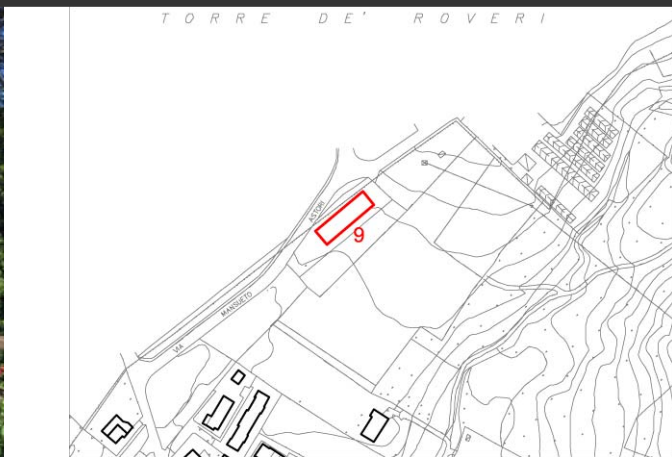


**PGT**ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 01

**REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VIA MANSUETO	<b>9</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	1113	
TOPONIMO		

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

Capannone industriale di tipo industriale recente con strutture in c.a. e tamponamenti in prisme cementizie.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Buono.

**GIUDIZIO GLOBALE**

In considerazione della funzione prevalente a vivaio la tipologia costruttiva è in sintonia con le necessità produttive e commerciali, ma evidente per collocazione e impatto visivo in contesto agricolo sul versante d'Albano e di immediato rapporto con le aree residenziali in comune di Torre de' Roveri.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

4

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Vedi N.T.A del P.G.T.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

In funzione delle eventuali destinazioni d'uso si prescrive il mantenimento di una consistente area verde con funzioni di distacco e di schermatura ambientale.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Agricola - Commerciale-Artigianale.



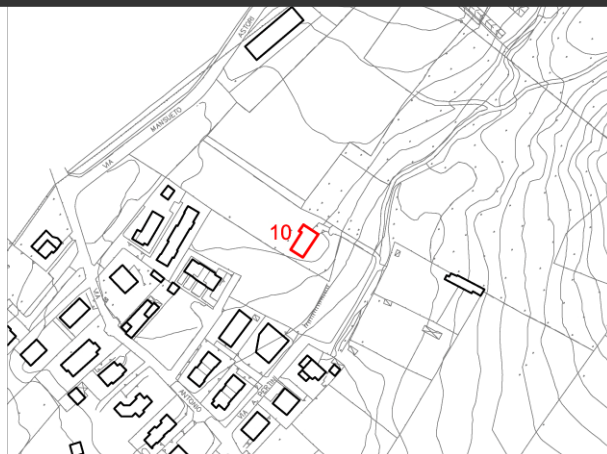
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA MANSUETO	<b>10</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	658	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Immobile isolato in un contesto prevalentemente agricolo e di interesse ambientale. Tipologia residenziale (villa) con impianto semplice ed armonico nel paesaggio.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

In considerazione della datazione recente lo stato di conservazione è buono.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Benchè si tratti di un immobile residenziale in posizione isolata e scarsamente urbanizzata la qualità costruttiva e l'inserimento nel contesto è accettabile.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

6

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

In considerazione della datazione recente, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Si prescrive la valorizzazione dell'area di immediato rapporto con l'edificio confermando la presenza di alberature.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale – Accessoria.





# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<h1>11</h1> <small>IDENTIFICATIVO</small>
MAPPALE	857	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio non documentato nel catasto storico ma assimilabile all'edilizia di antica formazione per tipologia e caratteri costruttivi in parte modificarsi nel corso degli anni con "inserti modernizzanti" quali terrazzi in c.a. Si denota l'estemporaneità delle scelte progettuali e la diversificazione degli interventi nell' arco temporale nella divisione delle proprietà connotate cromatiche nella tinteggiatura della facciata che distinguono l'immobile di cui alla scheda n°12.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Si evidenzia un livello di conservazione variegato ma con grado di fruibilità residenziale sostanzialmente accettabile.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Di natura prevalentemente semplice mantiene alcuni elementi testimoniali del modo di abitare "in cascina". Si rileva la copertura a tre falde con tipico manto in coppi e una scala esterna di aspetto recente in testata all'edificio.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

3

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Facciate da riprogettare.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valorizzazione dell' ambito di proprietà limitrofo l'edificio con eliminazione degli elementi in contrasto ambientale.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.



# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>12</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	1086	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio non presente nel Catasto Storico in parte modificandosi con interventi successivi in analogia con il corpo di fabbrica di cui alla scheda n°11.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è sostanzialmente accettabile con grado di fruibilità diversificato in funzione degli interventi intrapresi dalla proprietà.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Caratteri architettonici semplici che mantengono alcuni elementi testimoniali del modo di abitare "in cascina". Si rileva la copertura a due falde con tipico manto in coppi e la presenza di manufatti di carattere superfetativo.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

3

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Mantenimento dei principali caratteri tipologici distributivi e del manto di copertura.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riprogettazione dell'area circostante di proprietà in analogia a quanto previsto per l'edificio n°11.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Accessoria alla residenza.



# PGT

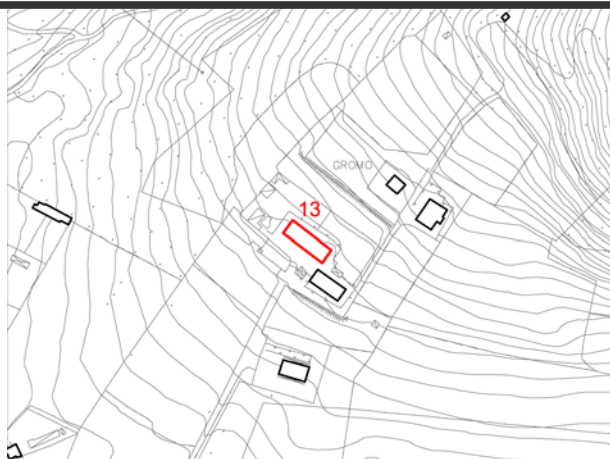
## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE 01

# REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO 9	<b>13</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	643	
TOPONIMO	GROMO	

## INQUADRAMENTO GENERALE



## ANALISI

### DESCRIZIONE

Gromo, toponimo significativo per un insieme di edifici rurali dei quali solo il n°13 è documentato nel catasto austro-italiano e pertanto databile almeno un secolo e mezzo fa. Di certo dell' edificio antico non resta molto. A detta degli informatori e a seguito dallo specifico sopralluogo non sono emersi elementi testimoniali utili a datare con certezza l'edificio che appare rimaneggiato, pur mantenendo l'impianto originario. Il fabbricato, oggetto di recente intervento di ristrutturazione, si presenta più con caratteri di casa condominiale atipica e anonima.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Considerato il recente intervento, risulta ottimo lo stato di conservazione.

### GIUDIZIO GLOBALE

Migliorabile la percezione visiva e l'impatto ambientale del fabbricato con interventi di riqualificazione sia architettonica che ambientale.

## PRESCRIZIONI

### GRADO DI INTERVENTO

6

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Considerato il recente intervento, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valorizzazione dell'intorno e riqualificazione della strada di accesso.

### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.



# PGT

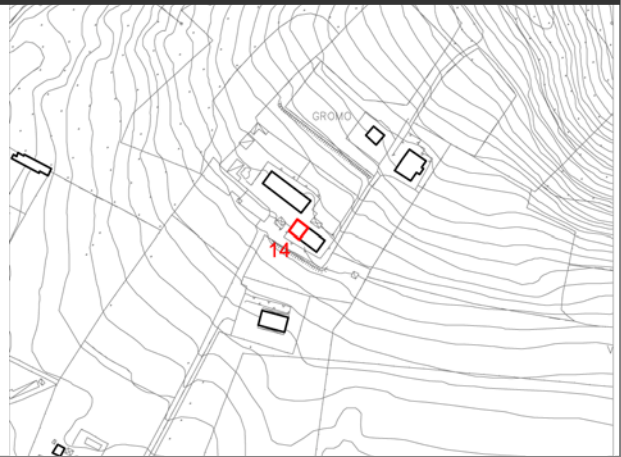
# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>14</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	642	
TOPONIMO	GROMO	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Considerato il recente intervento, risulta buono lo stato di conservazione.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Semplice ed ambientalmente connesso con il contesto.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

6

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Considerato il recente intervento, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza – Residenziale - Agricola.



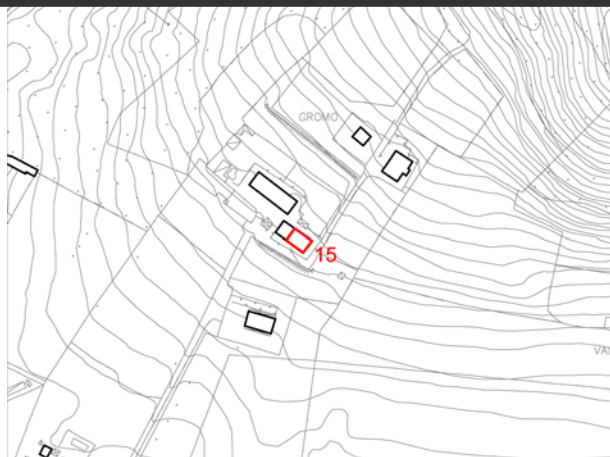
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>15</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	642	
TOPONIMO	GROMO	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Considerato il recente intervento, risulta buono lo stato di conservazione.

##### GIUDIZIO GLOBALE

.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

6

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Considerato il recente intervento, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola - Accessoria alla residenza.

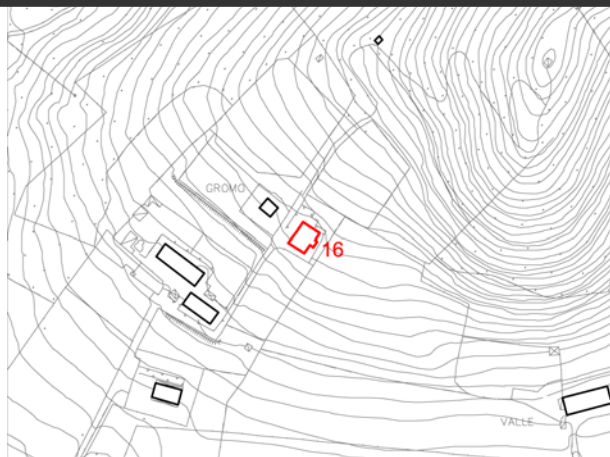


**PGT**ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 01

**REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>16</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 642 ORA 1524	
TOPONIMO	GROMO	

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

L'edificio, oggetto di recente realizzazione, presenta caratteristiche di villa plurifamiliare con annesso corpo di fabbrica accessorio (autorimessa).

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Considerata la recente realizzazione, risulta ottimo lo stato di conservazione.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Privo di interesse ai fini del censimento di tutela degli immobili in zona non urbanizzata.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

6

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

In conseguenza della recente datazione del fabbricato e delle caratteristiche tipologiche (villetta) non si assegnano prescrizioni specifiche, è previsto pertanto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

Riprogettazioni della corte con eliminazione degli elementi in contrasto.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale - Accessoria alla residenza.



UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>17</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	642	
TOPONIMO	GROMO	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio con funzioni rurali connesso alla conduzione del fondo. Il materiale costruttivo è tavolame in legno con tetto a due falde con manto di coppi.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Buono e di recente esecuzione.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente connesso per soluzioni costruttive semplici ed in sintonia con il contesto agricolo.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

5

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Trattandosi di casetta in legno di semplice fattura e ambientalmente connessa non si assegnano prescrizioni specifiche restano da valutare le modalità edificatorie sulla base di una concessione edilizia ignota. Nel caso si tratti di un manufatto abusivo valgono i disposti di cui alla L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualificazione complessiva del contesto con operazioni di rimodellazione del terreno ed opportune piantumazioni.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza – Agricola.





# PGT

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE 01

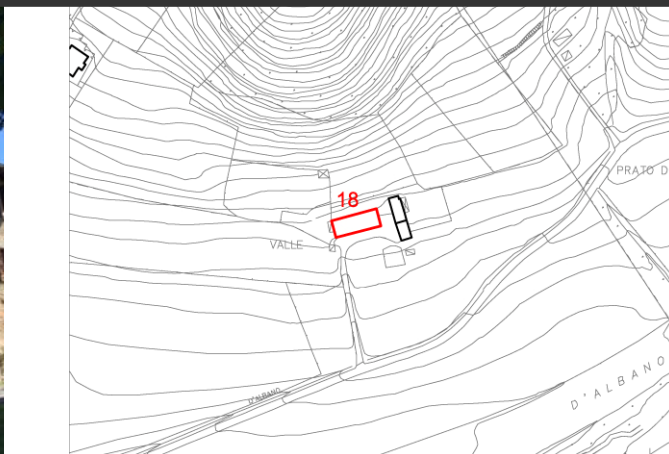
# REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO
MAPPALE	EX 805 ORA 403
TOPONIMO	VALLE

# 18

IDENTIFICATIVO

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Valle - le lievi discrepanze tra il disegno della mappa catastale storica e l'aerofotogrammetria nonostante attente valutazioni in loco non hanno chiarito se l'edificio abbia nel tempo subito qualche modifica di impianto. Sarebbe riconoscibile la completa originarietà della cascina che per qualità e caratteri tipologici -costruttivi risulta essere di interesse architettonico-ambientale e significativa testimonianza del "modus aedificanti" dell'area collinare bergamasca. D'interesse anche i pilastri in pietra arenaria locale.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

A causa di mancati interventi manutentivi l'edificio solo in parte utilizzato necessita di sostanziose opere di adeguamento igienico-sanitario, manutenzione e rinnovo. Il grado di fruibilità è scarso anche se non sono evidenti cedimenti strutturali.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Edificio meritevole di conservazione anche con interventi di carattere ristrutturativo che tutelino comunque l'assetto tipo morfologico

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

1

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Mantenimento e valorizzazione degli elementi costruttivi e costitutivi dell'edilizia di antica formazione (pilastri, solai, loggiati, copertura, ecc...).

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

L'area di proprietà è da valorizzare e tutelare, sia con normali interventi di conduzione del fondo agricolo sia con l'eliminazione -riprogettazione degli elementi in contrasto ambientale (tettoie, ecc...).

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

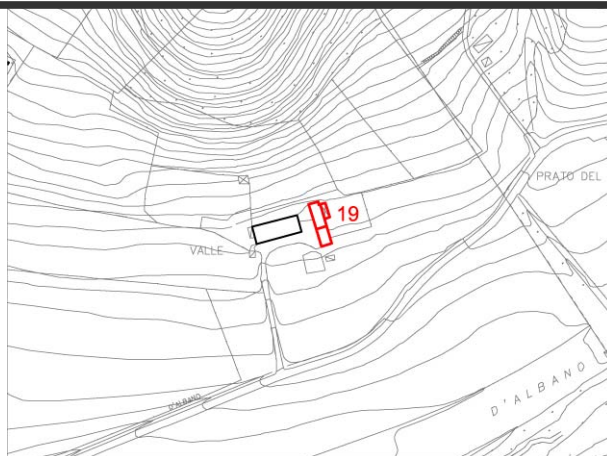
Residenziali-Accessoria alla residenza -Terziaria -Agricola.

**PGT**ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 01

**REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>19</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 805 ORA 403	
TOPONIMO	VALLE	

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

E' un edificio non documentato nel catasto storico ma attribuibile se non coevo alla cascina Valle agli edifici di antica formazione per tecniche costruttive uso dei materiali ecc... La destinazione è agricola solo in parte utilizzato a seguito di un incendio avvenuto qualche decennio fa che ne ha completamente distrutto la struttura lignea del tetto e del solaio con conseguente crollo non più riedificato restano allo stato di rudere le murature perimetrali.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

In precario stato di conservazione anche nella porzione integra dai danni dell'incendio.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Conferisce tipicità al complesso immobiliare pur in assenza di elementi storico architettonici significativi.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

2

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Possibilità di recupero volumetrico con mantenimento dell'impianto per la porzione diroccata che potrà raccordarsi alla quota altimetrica del manufatto conservato riproponendo la copertura a capanna. E' prescritto l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive in sintonia con la tradizione locale per gli edifici di antica formazione.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

L'area scoperta e di pertinenza è da valorizzare sia mantenendo le essenze arboree a dimora che con possibili idonee pavimentazioni per i percorsi e per l'area cortilizia (aia).

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale-Accessoria-Terziaria, Agricola.



# PGT

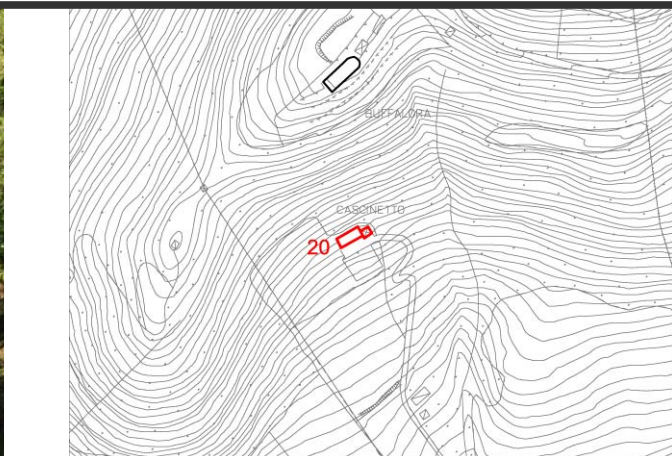
# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO 20	<b>20</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 812 ORA 428	
TOPONIMO	CASSINETTO	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Tipico casolare dell'area collinare bergamasca che mantiene caratteristiche di ruralità. Impianto di antica formazione ed aspetto complessivo conservato nei tre livelli fuori terra con piano terra in parte abitativo, piano notte al 1° piano e solaio superiore di buona altezza tetto a capanna con manto in coppi. Abituato ed utile ad un nucleo familiare può disporre di ulteriore spazi abilitativi eventualmente da riconvertire dalle funzioni del primario poco attivo.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

In discreto stato di conservazione non presenta tracce di particolare degrado anche se mancano particolari elementi di completamento e finitura.

#### GIUDIZIO GLOBALE

D'interesse ambientale per tipologia e tecniche costruttive più tipico nella facciata a valle canonicamente esposta a sud. In adiacenza si segnala la presenza di un manufatto precario (tettoia) isolato a ridosso del bosco. Risulta ben visibile dalla Valle D'Albano.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

2

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Conservazione dell'impianto con possibilità di recupero volumetrico a fini residenziali del solaio in parte inutilizzato.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Mantenimento dello stato di fatto con rimozione dei manufatti di carattere superlativo.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Agricola





# PGT

# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	BUFFALORA	<b>21</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 810 ORA 422	
TOPONIMO	BUFFALORA	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Edificio che per connotazioni costruttive è ascrivibile agli anni 60 benchè catastalmente documentato nel toponimo e nell'impianto nelle mappe storiche. E' pertanto probabile una riedificazione sostitutiva del manufatto precedente del quale ne ripropone l'impianto con aggiunta di fianco semicircolare.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

In seguito alla recente datazione l'edificio è in buono stato con servizio di ristorazione.

#### GIUDIZIO GLOBALE

In posizione panoramica attorniato dai vigneti sulle pendici collinari domina da un lato la valle d' Albano e dall'altro il versante Torre de' Roveri dal quale ha accesso attraverso la strada provinciale n°69. Vasta l' area di pertinenza con parcheggio belvedere.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

4

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Edificio che con la conferma della destinazione d'uso non necessita di prescrizioni specifiche salvo i disposti nelle N.T.A..

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

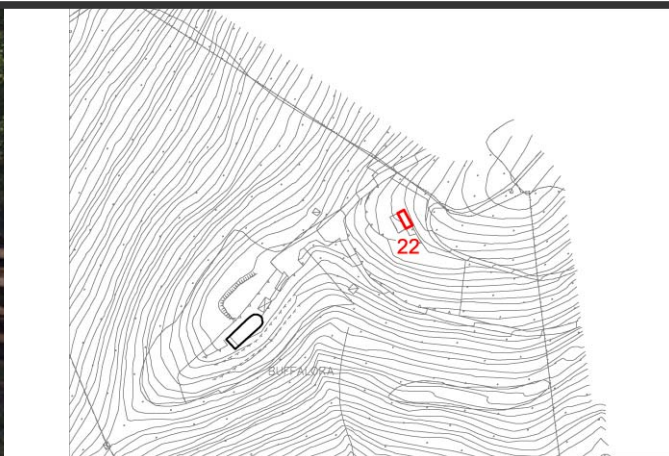
Si confermano le sistemazioni eseguite e le essenze arboree esistenti a dimora.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziali – Terziaria - Commerciale.

**PGT****ALBANO SANT'ALESSANDRO**  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01****REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	BUFFALORA	<b>22</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	1701	
TOPONIMO		

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

All'interno di una vasta area boschiva, recintata e con strada privata si è sviluppato un edificio scarsamente visibile che trova nella posizione panoramica la sua peculiarità.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Non rilevabile in assenza di sopralluogo all'interno della proprietà in quanto il manufatto non è abitato.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Gli elementi in maggior contrasto risultano le murature in calcestruzzo e di sostegno del confine di proprietà mentre la strada interna risulta fiancheggiata da filari di carpine e mascherata nella percezione esterna.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

5

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

A causa dell'impossibilità di sopralluogo non si è in grado di attribuire prescrizioni specifiche.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

Valgono le indicazioni date per le prescrizioni dell'edificio.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale -Accessoria alla residenza.



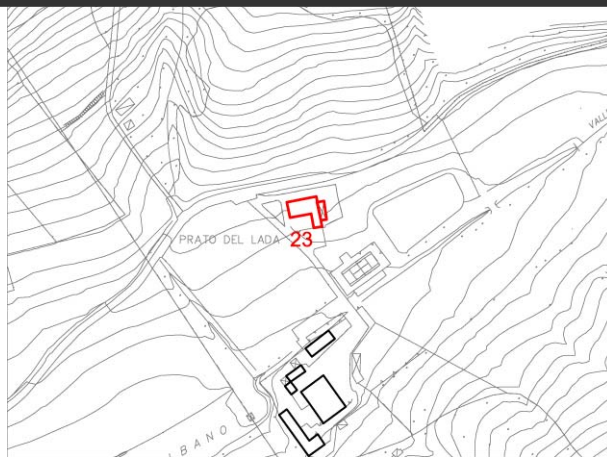
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>23</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 799 ORA 400	
TOPONIMO	PRATO DEL LADA	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

L'edificio denominato con l'antico toponimo "prato del Lada" mantiene solamente gli elementi dimensionali e l'impianto del manufatto originario in quanto oggetto di trasformazione globale con caratteristiche di villa con parco recintato tennis e laghetto.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Ottimo per qualità e caratteristiche di villa l'attuale proprietà si estende anche ad altri corpi di fabbrica non documentati nella cartografia storica.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Immobile di pregio appartiene alla categoria del "nuovo" in assenza di qualsiasi traccia dell'edificio catastalmente documentato a metà ottocento.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Edificio ormai rimaneggiato con caratteristiche di villa, non necessita, di prescrizione specifiche.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Vale il contenuto delle prescrizioni dettate per l'edificio.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla Residenza.



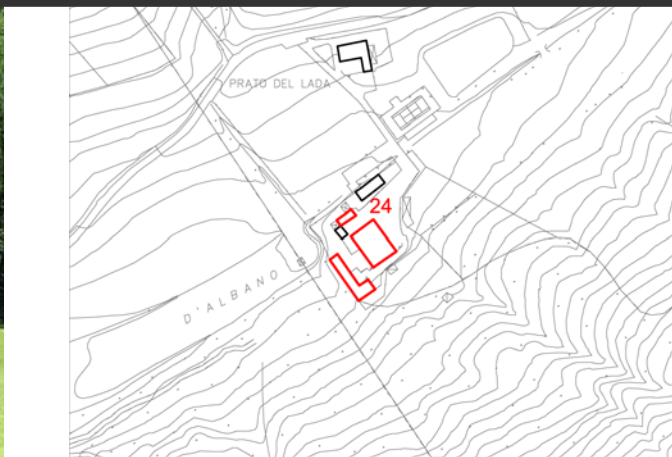
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	<b>24</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 790, 791, 801 ORA 393, 398	
TOPONIMO	PRATO DEL LADA	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Trattasi di un manufatto dimensionalmente rilevante con impianto semplice rettangolare adibito a stalla ed accessorio rurale con tetto a capanna e marito e manto in coppi. Il livello superiore presenta su alcune porzioni delle facciate la caratteristica tessitura dei mattoni con i fori di aereazione del fienile. N.B.: Nell'intorno alcuni manufatti minori e privi di interesse ambientale, al servizio della proprietà.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

In funzione dell' utilizzo e della sua destinazione in buone condizioni generali.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente connesso per tecniche costruttive e materiali mentre nel contesto circostante proliferano manufatti minori ed estranei ai valori paesaggistici dell'area.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

3

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Nonostante la recente formazione è da mantenere con le caratteristiche attuali perché in sintonia con il contesto.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Eliminazione e riprogettazione dei volumi accessori.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Accessorio alla residenza.





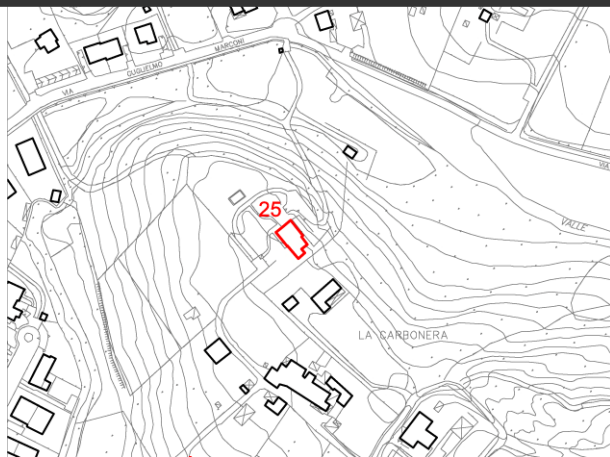
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 8	<b>25</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	234, 818	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio rurale in corso di ristrutturazione. Facciata caratteristica e simmetria con porzione in pietra a vista. Immobile che per qualità costruttiva risulta adeguatamente inserito nel contesto ambientale.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lavori in corso.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente connesso agli immobili isolati di antica formazione recuperati a fini residenziali.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

3

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Sono da riferirsi alla concessione edilizia in corso.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Sono da riferirsi alla concessione edilizia in corso con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali del contesto.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziali-Accessori alla Residenza.



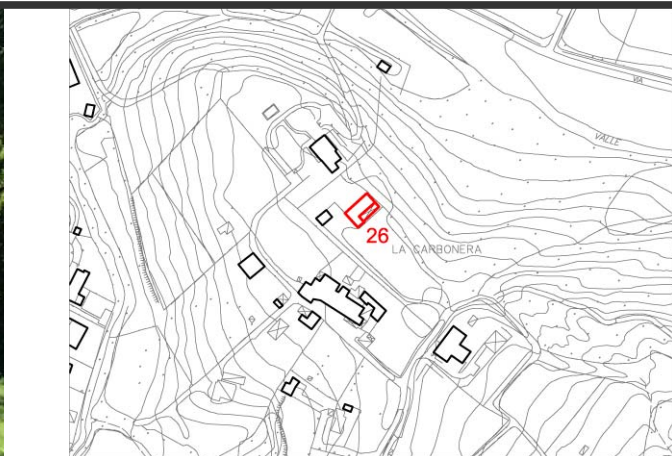
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 49	26 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	833	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio di probabile origine rurale recuperato a fini residenziali in tempi recentissimi con modalità e tecniche in sintonia con il contesto in fase di transizione tra attività agricola e sviluppo residenziale.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Buono.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente connesso per qualità costruttiva e nell'area di pertinenza piantumata e a verde.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

3

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

In conseguenza dei recenti interventi in sintonia con il contesto non si ritiene siano necessarie prescrizioni di tutela del fabbricato.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Si confermano le situazioni in essere sia per aree a giardino che per gli spazi scoperti perimetrali al fabbricato.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Accessoria alla Residenza.



# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE VIA CARBONERA 45

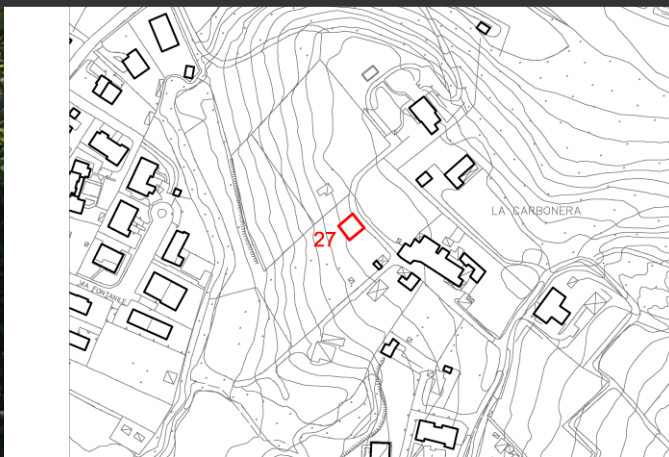
MAPPALE EX 551/C ORA 1474

TOPONIMO

# 27

IDENTIFICATIVO

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Caratteristiche di villino di recente formazione inserito nel proprio verde privato di pertinenza.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Buon grado di fruibilità anche in considerazione della recente datazione.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Estraneo ai caratteri dell'edilizia di antica formazione, ma ambientalmente coerente.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Si rimanda alle indicazioni generali delle norme non necessitano prescrizioni di tutela.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Conferma delle essenze arboree a dimora e riqualificazione delle aree scoperte di immediato rapporto con il fabbricato.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla Residenza.



# PGT

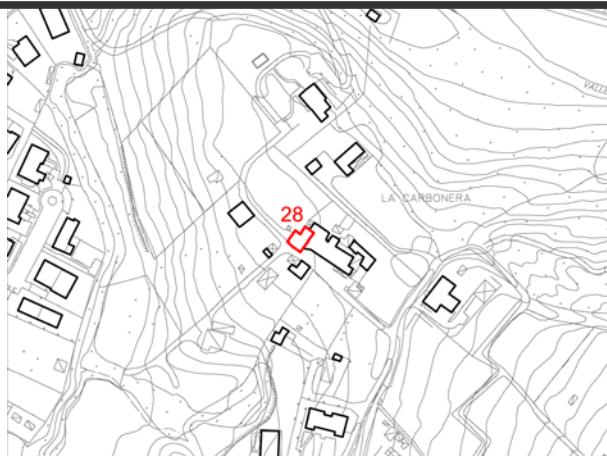
# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	<b>28</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	EX 548 ORA 855	
TOPONIMO	CARBONERA	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Costituisce la parte rustica della cascina Carbonera di antica formazione ma non documentata nel catasto austro-italiano.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Precario stato di conservazione alterato e degradato anche a seguito di interventi edilizi frammentari ed ancora in atto. Risulta adibito in parte a magazzino (piano terra).

#### GIUDIZIO GLOBALE

Privo di importanza storico documentaria della edilizia rurale e di antica formazione ha avuto nel tempo parziali rinnovamenti (soletta, tamponamenti). Edificio per caratteristiche tipologiche idoneo al cambio di destinazione d'uso a fini residenziali.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

3

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Recupero e riqualificazione finalizzati all'inserimento nel contesto.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valorizzazione delle peculiarità della cascina Carbonera negli spazi aperti di proprietà.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessori alla residenza.





# PGT

# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 29	29 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 548 ORA 855, 856	
TOPONIMO	CARBONERA	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

La cascina si sviluppa in senso longitudinale con porzione adiacente l'ala rustica di cui alla scheda n°28 ristrutturata con elementi alterati per impiego di strutture in c.a. mentre la porzione centrale originaria mantiene il classico schema del portico-loggiato con soletta lignea e parte rinnovata. La quota altimetrica del tetto è raccordata con coperture a capanna. Dispone di solaio.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Diversificato, buono/discreto nella porzione rinnovata, appena accettabile nella restante.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Eterogenea per qualità evidenzia le diverse scelte edilizie effettuate dalle proprietà. Facilmente riqualificabile con interventi oculati ma onerosi.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

3

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Si confermano le partiture verticali ed orizzontali del fabbricato originario consentendo il tamponamento della loggia e con conferma del portico. Si dovrà porre particolare attenzione alla omogeneità dei caratteri complessivi della facciata sud anche in sintonia con i corpi di fabbrica adiacenti attraverso una riprogettazione unitaria.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolare attenzione all'area lungo la strada che dovrà essere ripavimentata con esclusione di asfalto e battuto di cemento.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla Residenza.



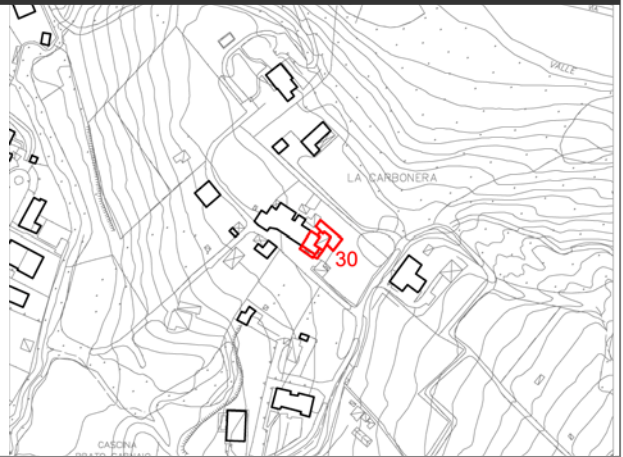
**PGT**

ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 27	30 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 546 ORA 856, 837a	
TOPONIMO	CARBONERA	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Costituisce il "continuum" della "unità edilizia" della cascina Carbonera che nella porzione terminale est è stata oggetto di interventi ristrutturativi limitatamente al piano terra. Di evidenza la presenza di alcuni manufatti accessori con funzioni di servizio sia alla residenza che all'attività agricola.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Buono al piano terra per gli interventi intrapresi, accettabile al primo piano.

#### GIUDIZIO GLOBALE

La percezione complessiva che ne deriva è alquanto disomogenea per le scelte diverse operate nel tempo.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

3

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Riprogettazione integrale delle facciate in coerenza con il resto della cascina Carbonera di cui alle precedenti schede n°28 e n°29 privilegiando l'uso del cotto secondo tecniche originarie e con l'esclusione del calcestruzzo a vista.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualficazione degli spazi di pertinenza con ripavimentazione dell'area su strada è prescritta la riprogettazione integrale dei manufatti accessori che dovranno essere sostituiti da un solo corpo di fabbrica con recupero volumetrico ; particolare attenzione alle aree scoperte verdi da piantumarsi opportunamente con conferma del vigneto.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.

**PGT****ALBANO SANT'ALESSANDRO**  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01****REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 47	<b>31</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 544 ORA 875	
TOPONIMO		

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

Edificio di antica formazione parzialmente ristrutturato che palesa alterazioni e degrado. Sono evidenti alcuni tamponamenti sulla facciata in fregio la via che è in rasopietra con un'appendice con funzione accessoria alla residenza il tetto è rinnovato mentre le altre facciate intonacate si presentano irrisolte e degradate.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Ristrutturato interamente con standard abitativo adeguato . Necessita di interventi di manutenzione straordinaria sugli esterni e sugli elementi di completamento e finitura.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Edificio privo di interesse storico documentato risulta sufficientemente connesso ai valori ambientali, facilmente riqualificabile.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

4

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Si prescrive il mantenimento dell'assetto planimetrico e la conferma della facciata a nord con eventuale ripristino delle aperture tamponale, riprogettazione del fronte sud.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

Riqualificazione dell'area di pertinenza a verde privato con particolare attenzione al cortiletto interno connesso al fabbricato di cui la scheda n°32.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale.





# PGT

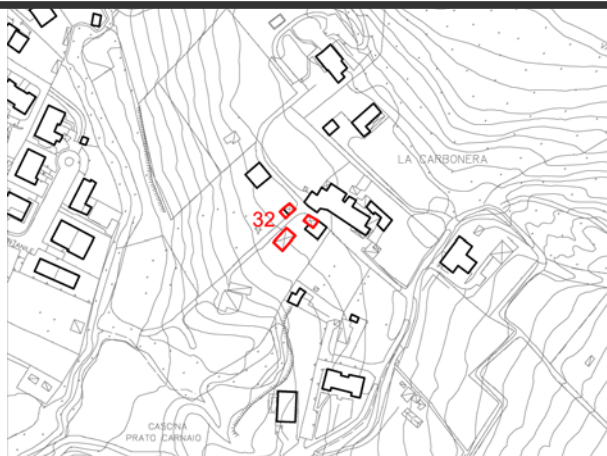
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE 01

# REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	<b>32</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	875	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Edificio accessorio in muratura adibito a ricovero autoveicoli privo di qualità architettoniche. Sempre all'interno dell'area cortilizia si segnala la presenza cartografica nella aerofotogrammetria di una struttura a tunnel in tubolari di acciaio e rivestimento in ondolux adibita anch'essa a garage e deposito.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Staticamente idoneo limitatamente alle funzioni di autorimessa e accessorio residenziale, semplice nelle caratteristiche costruttive.

#### GIUDIZIO GLOBALE

In condizioni ambientalmente incoerenti con il contesto di antica formazione.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

5

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Riprogettazione con sostituzione dei materiali non ambientalmente coerenti.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riprogettazione dello spazio cortilizio privato e delle aree verdi di pertinenza da piantumarsi prescrittivamente ai fini di schermatura ambientale sia lungo il lato verso la valle che il confine recintato ad est.

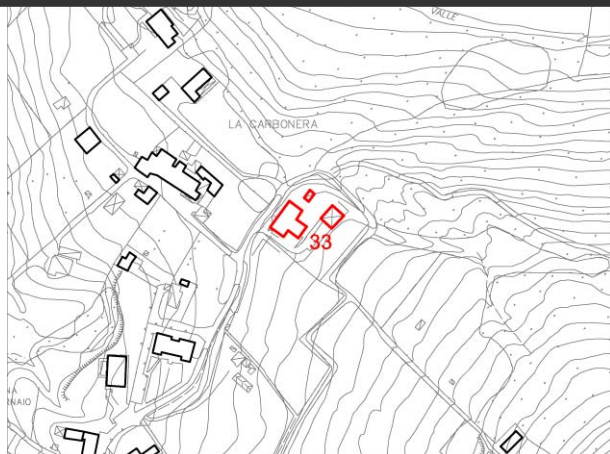
#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza.



UBICAZIONE	VIA CARBONERA	<b>33</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	648 a	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Eloquente la situazione caotica ed episodica di realizzazione di precari manufatti adibiti alla conduzione del fondo ed utili a ricovero degli attrezzi agricoli, legnaia, pollai ecc...

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Notevole la consistenza dei manufatti che tuttavia non presentano particolare attinenza con la rappresentazione aerofotogrammetrica (cfr fotografia) trattandosi di più elementi disarticolati e fatiscenti, ambientalmente in contrasto e assai precari sia dal punto di vista statico che nelle tecniche costruttive.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Necessita di riqualificazione complessiva dei manufatti insistenti sul terreno che in assenza di regolare concessione ed eventuali domande di condono dovranno essere demoliti.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

5

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Riqualificazione ambientale con demolizione e riprogettazione in sintonia con il contesto si prescrive un'altezza massima di m 3,00.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualificazione ambientale con progettazione dei materiali delle porzioni pavimentale accessi ed aree cortilizie in sintonia con il contesto ambientale. Riprogettazione della recinzione di confine a sud est lungo il limite del vigneto anche con opportuna schermatura vegetale.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola - Residenziale.



# PGT

# ALBANO SANT'ALESSANDRO

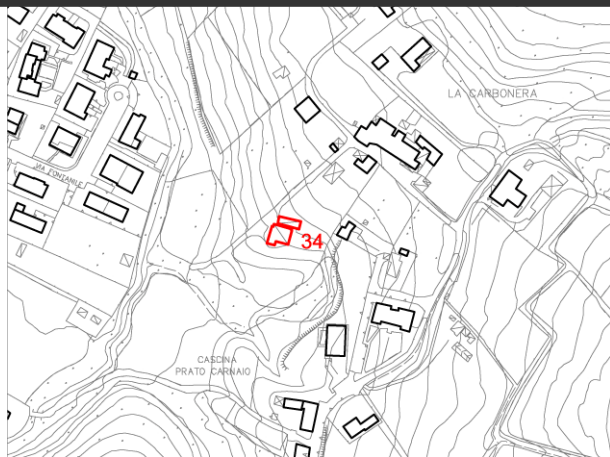
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# VARIANTE 01

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	34 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 540 ORA 541, 875 a	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Due manufatti non assimilabili per criteri costruttivi e funzionali ad edifici. Il più consistente con i muri perimetrali in forati strutture portanti in legno e copertura a due falde in eternit. L'altro di modeste dimensioni con funzione di serra per le colture ortive dell'intorno è in ferro e vetro.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Precario in ragione della povertà delle soluzioni costruttive e dei materiali impiegati.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Poco visibili lungo le direttrici di traffico e in lieve depressione a quota 275 circa rispetto la via Carbonera sono in parte mascherati dalle alberature circostanti ma risultano in contrasto con l'ambiente naturale e antropizzato-agricolo.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

5

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Riqualificazione ambientale attraverso una riprogettazione complessiva unitaria con possibile accorpamento. Si prescrive una altezza massima di m 4,00.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualificazione ambientale con riprogettazione dei materiali delle porzioni pavimentate accessi ed aree cortilizie in sintonia con il contesto ambientale. Riprogettazione delle recinzioni di confine. Si prescrive una piantumazione di alto fusto con funzione di schermature ambientale.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Residenziale.



# PGT

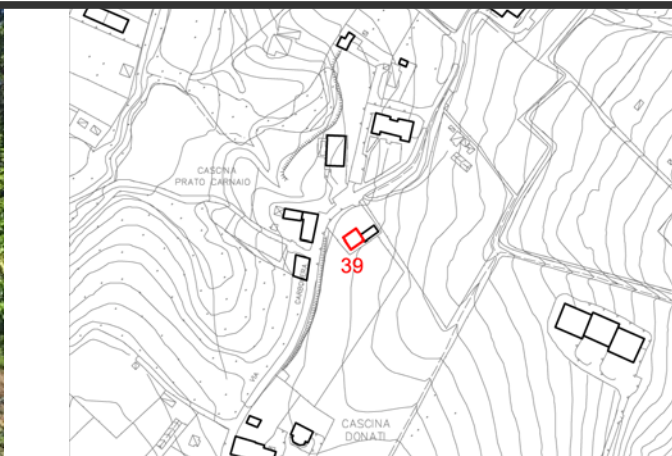
## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE 01

# REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	PRATO CARNAIO	<h1>39</h1> <small>IDENTIFICATIVO</small>
MAPPALE	EX 911 ORA 556	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Si tratta di casa colonica con alcune strutture in c.a. costituite da due piani fuori terra più solaio e coperture a due falde vi è poi un annesso rurale successivamente individuato del repertorio.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in buone condizioni generali anche se un sottoutilizzo dal punto di vista abitativo e la mancanza di interventi manutentivi possono far prevedere un rapido degrado del repertorio.

#### GIUDIZIO GLOBALE

All'interno di un lotto regolare e recintato in fregio la via di 850 mq l' edificio necessita di immediati interventi di recupero e il contesto di interventi di riqualificazione con lavori tesi alla valorizzazione dell'area verde esistente e alla riprogettazione del muro di cinta su strada con manufatto di negativo impatto ambientale.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

4

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Data la connotazione dell'edificio non si ritiene di dare delle specifiche prescrizioni di tutela rimandano alle prescrizioni delle N.T.A.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Si prescrive una adeguata riprogettazione dell'area verde di pertinenza già allo stato attuale piantumata anche attraverso una riqualificazione del muro di cinta sulla strada ed il rifacimento delle recinzioni di confine.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla residenza.





# PGT

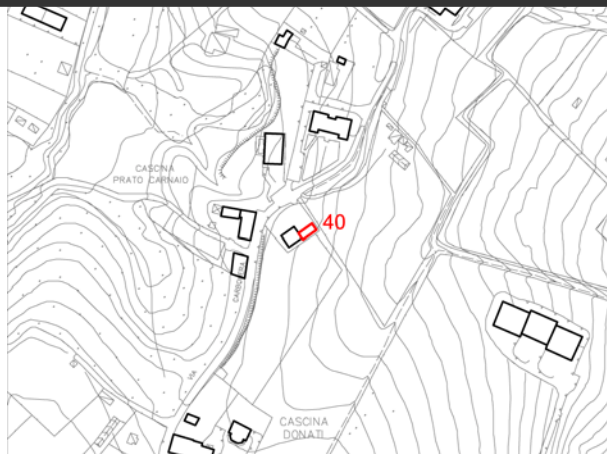
# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	PRATO CARNAIO	<b>40</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 905 ORA 556	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un annesso rurale di recente formazione con piano terra ex stalla-deposito e soprastante fienile ancora utilizzato. La struttura è realizzata con elementi verticali in prisme cementizie e solaio orizzontale in latero-cemento, il tetto con struttura lignea e manto di copertura in laterizio. Le pareti di tamponamento perimetrale appaiono ancora in blocchi di laterizio privi di intonacature.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio manca di elementi di completamento e finitura non indispensabili per la sua funzione ma che denunciano la precarietà del suo stato.

#### GIUDIZIO GLOBALE

L'edificio necessita di immediati interventi di recupero con lavori globali sia per quanto attiene le caratteristiche strutturali del fabbricato che le opere di completamento e finitura nonché di una riqualificazione radicale dell'area scoperta attualmente adibita a funzione di deposito a cielo libero delle più svariate masserizie.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

4

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Riqualificazione totale con riprogettazione integrale dell'edificio con possibilità di cambio di destinazione d'uso a fine residenziale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla connessione con il limitrofo fabbricato residenziale.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

L'intervento di riqualificazione ambientale dovrà essere rivolto alla totale eliminazione della situazione in essere attraverso una riprogettazione attenta alla ricomposizione della area privata di pertinenza del fabbricato e dell'edificio residenziale ad esso connesso.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Residenziale-Accessoria alla Residenza.





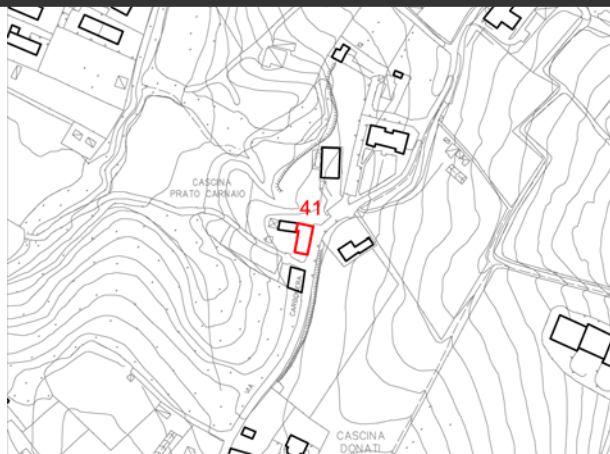
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	PRATO CARNAIO	41 IDENTIFICATIVO
MAPPAL	EX 673 ORA 867	
TOPONIMO		

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Caseggiato plurifamiliare ascrivibile agli anni 50 con 3 piani fuori terra copertura a padiglione ed impianto rettangolare. Caratteri semplici con partitura regolare delle facciate con terrazzi in c.a. Annesso all'edificio un corpo di fabbrica rustico con funzione di portico fienile di impianto semplice e prolungato con una tettoia eretta su struttura portante lignea.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'immobile è in discreto grado di fruibilità, necessita di minimali interventi manutentivi per gli esterni.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Edificio non assimilabile all'edilizia storica o tipica della civiltà contadina locale. Gli interventi edilizi dovranno pertanto essere rivolti ad un maggior inserimento ambientale del fabbricato nel contesto.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Date le caratteristiche del fabbricato si ritiene di non doverlo assoggettare a prescrizioni specifiche di tutela. Si rimanda alle disposizioni delle N.T.A.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione delle aree pavimentate con specifico riferimento agli ambiti verso strada le porzioni di aree di pertinenza a verde dovranno essere meglio identificate per le loro caratteristiche o di verde privato o di ambiente naturale.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla residenza.



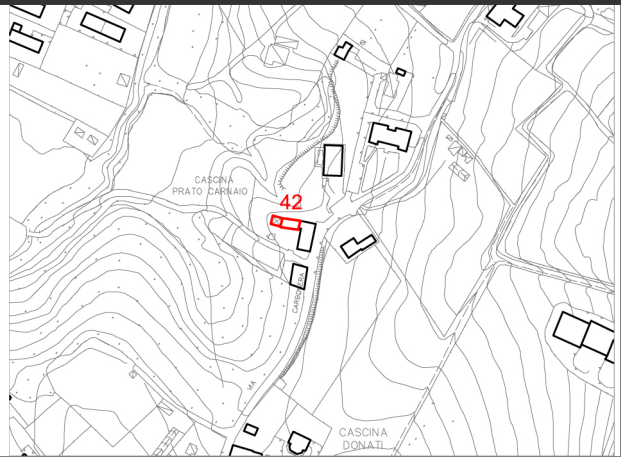
# PGT

# ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	42 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 673 ORA 867	
TOPONIMO		

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Elemento rustico coevo al corpo di fabbrica residenziale costituito da un manufatto rurale con funzioni di ricovero attrezzi integrato da una tettoia a prolungamento della testata ovest emergente per caratteristiche costruttive ed altimetriche.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Degradato ma fruibile in rapporto alla sua natura e destinazione.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Connesso ai valori ambientali e poco apparisce. Si dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione delle aree verdi di pertinenza.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

5

**E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DIVERSO SEDIME E SAGOMA NEL RISPETTO DELLA S.L.P. ESISTENTE, ALTEZZA MASSIMA PARI A 4,50 M, TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL NUOVO EDIFICIO CON CARATTERISTICHE "RURALI", SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI NEL RISPETTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E OBBLIGO DI ACQUISIZIONE DI PARERE FAVOREVOLE DA PARTE DELLA COMMISSIONE PAESAGGISTICA COMUNALE.**

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Mantenimento delle caratteristiche di ruralità con riprogettazione delle facciate incoerenti ed in contrasto per scelte costruttive ed impegno di materiale.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valorizzare dell'area di pertinenza con particolare riferimento alla parte cortilizia interna ed alle aree verdi sino al confine con il vigneto esistente.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenza - Accessoria alla residenza.



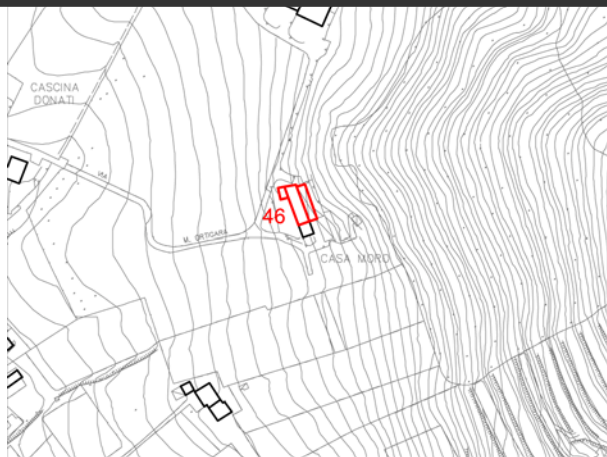
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	CASA MORO	<h1>46</h1> <p>IDENTIFICATIVO</p>
MAPPALE	662, 792	
TOPONIMO	BETTOLA	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

L'aspetto attuale di cascina moro ex bettola è quello di organismo edilizio di considerevoli dimensioni che nel mantenere pressochè invariato l'originario impianto planimetrico palese caratteri più marcatamente residenziali tipici della villa che della cascina dell'area collinare bergamasca. Rispetto la tipologia originaria con due piani fuori terra e solaio tipico con tetto a capanna in prossimità c'è un manufatto semplice (annesso agricolo).

##### STATO DI CONSERVAZIONE

In considerazione dei lavori di recupero effettuati, l'immobile dispone complessivamente di un buon grado di fruibilità compresa la porzione non abitativa.

##### GIUDIZIO GLOBALE

E' posta in posizione panoramica e soliva a quota altimetrica prossima a m 300 s.l.m a ridosso delle pendici del monte San Giorgio e con una vasta area di proprietà in parte a prato e pascolo un podere recintato tra i quali spicca la cancellata d'ingresso dalla quale si diparte il vialetto sterrato/inghiaiato di accesso all'abitazione.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

2

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Si conferma l'assetto del fabbricato con mantenimento del secondo piano con destinazione di solaio/deposito. Considerato il recente intervento è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

In funzione della particolare collocazione ambientale si prescrive la valorizzazione della corte antistante il fabbricato con l'eliminazione di tutti quei manufatti di carattere precario che risultano attualmente inserviti. Si prescrive altresì l'eliminazione dei manufatti sul lato nord con il loro obbligatorio spostamento a non meno di 50 m dal fabbricato.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

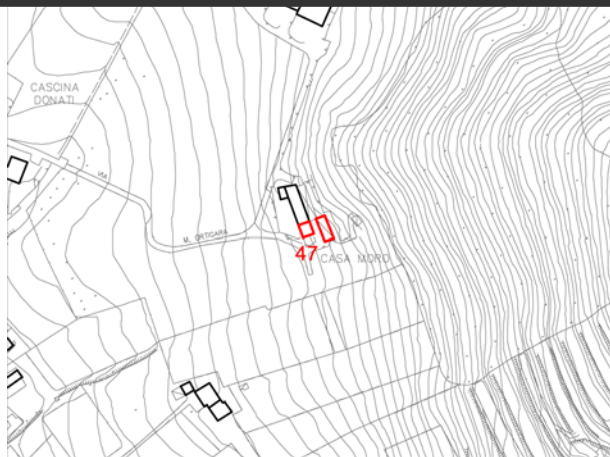
Residenziale.

**PGT**ALBANO SANT'ALESSANDRO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 01

**REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	CASA MORO	<b>47</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	554, 662	
TOPONIMO	BETTOLA	

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

Si tratta della porzione terminale di cascina Bettola con connotazioni di stalla e sovrastante fienile. La copertura è a due falde con struttura lignea. Addossato al lato a monte e nell'intorno insistono diversi manufatti di carattere precario assolutamente in contrasto con il contesto ambientale con funzioni di ricovero mezzi deposito generi diversi serre.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Ai fini delle destinazioni di annesso agricolo lo stato di conservazione del fabbricato è sostanzialmente soddisfacente.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Pur ponendosi come ultimo elemento di rusticità della cascina Bettola gli interventi edilizi hanno fatto perdere la corretta connessione con il fabbricato residenziale, in particolare modo la copertura risulta in evidente contrasto con quella dell'intero fabbricato. Superfluo ogni giudizio sulla presenza dei manufatti limitrofi al fabbricato.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

3

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Si prevede il mantenimento dei caratteri del fabbricato con l'eventuale utilizzo del piano terra ai fini di accessorio alla residenza. La copertura dovrà essere resa in sintonia con il resto del fabbricato.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

Dovrà essere valorizzata la porzione di corte antistante anche con opportuno intervento di riqualificazione del muro di sostegno dell'aia. I manufatti accessori dovranno essere rimossi ed eventualmente si potrà prevedere un recupero degli stessi in un unico corpo di fabbrica con s.l.p. complessiva pari all'esistente, serre escluse, collocato a non meno di 50 m. dal fabbricato.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

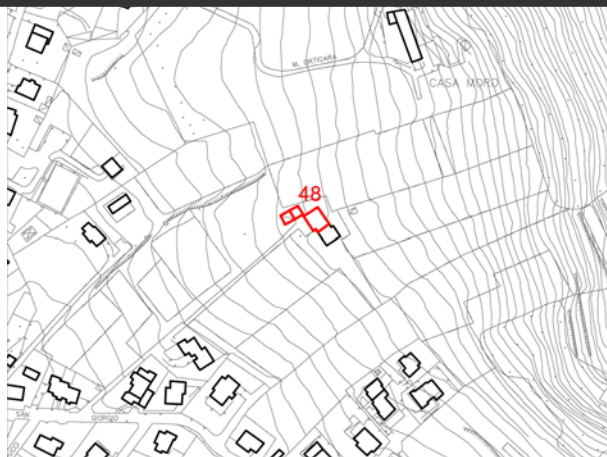
Agricola –Accessoria.





UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	<b>48</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	318	
TOPONIMO	CASSINA DEI RONCO	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di fabbricato con impianto storicamente riconoscibile, collocato in posizione collinare e panoramica. L'immobile è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Considerato il recente intervento, risulta ottimo lo stato di conservazione.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Il complesso edilizio, già presente nel catasto austro-italiano, non presenta particolari connotazioni di carattere architettonico ma in virtù della propria collocazione nel contesto ambientale costituisce un'importante presenza sul territorio.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

6

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Considerato il recente intervento, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Dovranno essere riqualificate la via d'accesso e la corte anche con gli interventi di pavimentazione ed alberature.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale – Agricola - Accessoria alla Residenza.





# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	<b>49</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	318	
TOPONIMO	CASSINA DEI RONCO	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare è collocato in buona posizione soliva a ridosso dei vigneti collinari. Risulta chiaramente riconoscibile nel catasto austro-italiano a metà '800. La copertura è a due falde con struttura lignea e manto di copertura in coppi. Si segnala la presenza di un caratteristico comignolo.

L'immobile è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Considerato il recente intervento, risulta ottimo lo stato di conservazione.

##### GIUDIZIO GLOBALE

Tipologicamente connesso per tecniche costruttive ed impegno di materiali tipici della tradizione locale con l'edificio identificato al n°48, costituisce con esso un complesso di valore ambientale.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

6

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Considerato il recente intervento, è previsto il mantenimento dello stato di fatto e dei limiti massimi della slp e della volumetria esistente.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Eliminazione degli elementi in contrasto e sistemazione dell'area libera.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Accessoria alla residenza.



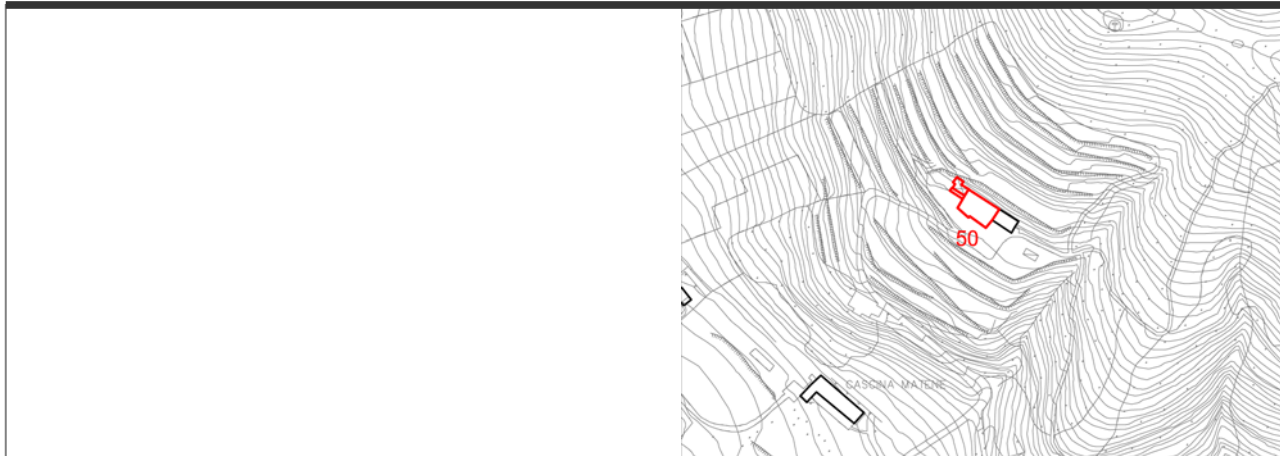
# PGT

## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE 01

### REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	<b>50</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	236	
TOPONIMO	AZIENDA AGRICOLA S. GIORGIO	

#### INQUADRAMENTO GENERALE



#### ANALISI

##### DESCRIZIONE

Edificio di recentissima trasformazione con lavori di ampliamento ancora in corso (scheda n°51) costituisce la moderna azienda agricola S. Giorgio in bella posizione panoramica sulle pendici dell'omonimo monte tra i boschi e vigneti. Costituito da piano terra e primo piano con antistante portico a tre campate con copertura a falde e manto in coppi.

##### STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio completamente nuovo ha uno stato di conservazione ottimo sia per gli elementi strutturali in cemento armato che in quelli di completamento e finitura (intonaco, manto in coppi, serramenti, ecc..).

##### GIUDIZIO GLOBALE

Nonostante la considerevole volumetria l'edificio con due piani fuori terra non risulta emergente nel contesto e la percezione del basso è accettabile e da molti punti di vista poco avvertibile anche per la schermatura della vegetazione dell'intorno. Risulta comunque architettonicamente avulso dal contesto ambientale e l'ampia corte antistante appare priva di qualsiasi valore.

#### PRESCRIZIONI

##### GRADO DI INTERVENTO

4

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Valgono eventuali prescrizioni di cui alla C.E in forza della quale sono in corso i lavori e comunque dovranno essere riprogettati gli elementi più chiaramente in contrasto ambientale sia per caratteristiche che per tecniche costruttive.

##### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valgono eventuali prescrizioni di cui alla C.E in forza della quale sono in corso i lavori ed ad integrazione dovrà essere valorizzata al corte antistante con opportuna pavimentazione con obbligatorio divieto di asfaltature e battuti di cemento.

##### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Commerciale.



# PGT

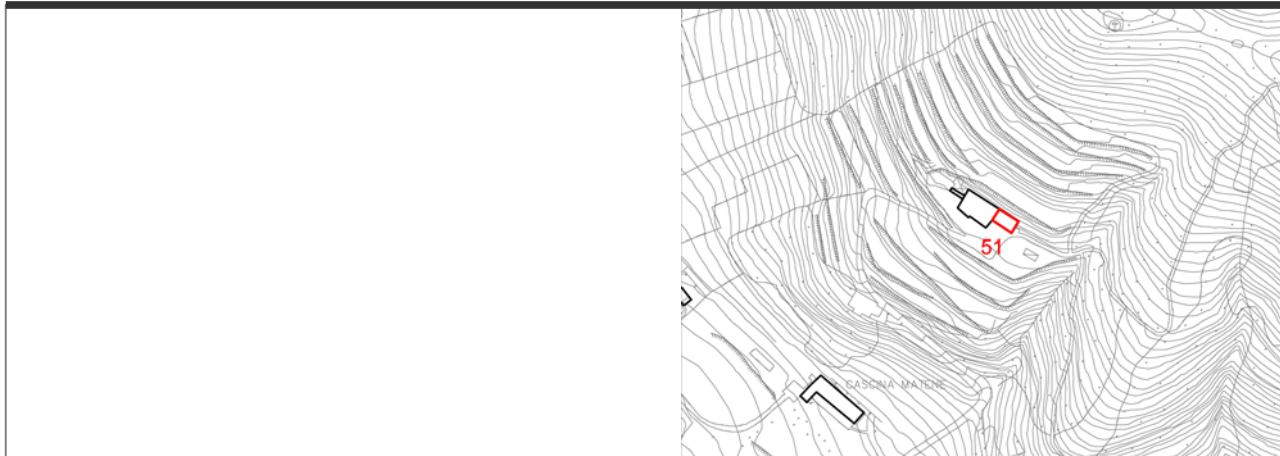
## ALBANO SANT'ALESSANDRO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE 01

# REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	<b>51</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	236	
TOPONIMO	AZIENDA AGRICOLA S. GIORGIO	

## INQUADRAMENTO GENERALE



## ANALISI

### DESCRIZIONE

Costituisce l'ampliamento del fabbricato principale anch'esso con due piani fuori terra e strutture in c.a con tamponamenti in blocchi di prisme e/o forati al momento allo stato rustico (è presente in loco un cartello di concessione edilizia).

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lavori in corso.

### GIUDIZIO GLOBALE

Connesso all'edificio principale ne condivide le tecniche costruttive pur con diversa destinazione d'uso trattandosi di un corpo di fabbrica accessorio con autorimessa e spazi destinati all'attività agricola presente. Si evidenzia una scala esterna con murature in c.a che dequalifica ulteriormente il contesto.

## PRESCRIZIONI

### GRADO DI INTERVENTO

4

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Valgono eventuali prescrizioni di cui alla C.E in forza della quale sono in corso i lavori e le indicazioni di cui al precedente edificio n°50.

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Valgono eventuali prescrizioni di cui alla C.E in forza della quale sono in corso i lavori e le indicazioni di cui al precedente edificio n°50

### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO.

Residenziale – Commerciale - Accessoria alla Residenza.

**PGT****ALBANO SANT'ALESSANDRO**  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01****REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI**

UBICAZIONE	VIA MONTE GRAPPA	<b>52</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	233	
TOPONIMO		

**INQUADRAMENTO GENERALE****ANALISI****DESCRIZIONE**

Caratteristica di villa con seminterrato a due piani fuori terra di recentissima formazione attornata da giardino privato in declivio con muretti di contenimento in pietra scalette d'accesso e vialetto carrale.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Ottimo per la recente formazione e qualità delle finiture.

**GIUDIZIO GLOBALE**

Immobile isolato e immerso nel verde benchè moderno si integra sufficientemente nell'ambiente anche per le soluzioni progettuali che propongono modalità e tecnologia costruttive in sintonia con l'ambito - collinare.

**PRESCRIZIONI****GRADO DI INTERVENTO**

4

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO**

Limitate alle N.T.A.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO**

Il terreno a monte dell'edificio pone problemi di "tenuta" è auspicabile per il contenimento di possibili cedimenti franosi la messa a dimora di adeguati elementi vegetazionali di ritegno.

**DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

Residenziale.





# PGT

# ALBANO SANT'ALESSANDRO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **VARIANTE 01**

## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI ISOLATI

UBICAZIONE	S. GIORGIO	<b>59</b> IDENTIFICATIVO
MAPPALE	225	
TOPONIMO	CASCINA MATENE / DEI MONTI	

### INQUADRAMENTO GENERALE



### ANALISI

#### DESCRIZIONE

Conosciuta anche con il toponimo di "Cassina dei monti", come testimonia il catasto austro-italiano, che ne individua già la conformazione planimetrica ancor oggi rispondente, la cascina, dopo alterne vicende e parziale abbandono è oggi recuperata nell'ala a valle mentre mantiene caratteri tipici ed originari nella porzione a portico e loggiato che sul fianco est presenta il classico "grigliato" della tessitura muraria per il fienile. Anche lo schema di copertura è tipico a capanna con struttura lignea e manto in coppi..

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Buono nell'ala recuperata, degrado nella rimanente porzione con necessità di consolidamento statico su elementi strutturali.

#### GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente caratteristica sia per la tipicità dei caratteri tipologici ristrutturativi che per l'integrità dei materiali e delle tecniche costruttive originarie.

### PRESCRIZIONI

#### GRADO DI INTERVENTO

2

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Da recuperare con interventi manutentivi e di adeguamento igienico-sanitario rispettosi della tipologia. Salvaguardia dei materiali e delle tecniche costruttive anche con rinnovo degli elementi ammalorati.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Riqualificazione del contesto con mantenimento dei caratteri originari ancora esistenti sia riferiti alle aree verdi che alle porzioni pavimentate eliminazione degli elementi in contrasto sul lato ovest.

#### DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Accessoria alla Residenza.



Art. III.4.2.3. Ambito CONSOLIDATO produttivo consolidato (Pc) e CONSOLIDATO commerciale consolidato (Cc)

a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le zone consolidate destinate ad attività lavorative (PRODUTTIVE O ARTIGIANALI) e commerciali parzialmente o totalmente edificate.

b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano ATTUATIVO esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale. PER LE SUDETTE AREE (SUPERFICIE FONDIARIA MAGGIORE A 2.000,00 MQ) IL RICORSO A PIANO ATTUATIVO O A TITOLO ABILITATIVO CONVENZIONATO E' ESCLUSO IN CASO DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA O MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione ATTUATIVA esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro. Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	Mc MQ/mq	2,00 1,00 PRODUTTIVO/ ARTIGIANALE COMMERCIAL E/TERZIARIO	1,00	(1)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00		(2)
Qc	Rapporto di copertura	%	50(1) 60(2)		
Qo	Rapporto di occupazione	%	70(1) 80(2)		
Ip	Indice di permeabilità	%	15(1) 15(2)		
H	Altezza	ml	10,50 10,00 PRODUTTIVO/A RTIGIANALE COMMERCAIE L/TERZIARIO		
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2		
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3		

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4
----	---	----	--------------

- (1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività terziarie/**COMMERCIALI**;
- (2) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie non inquinanti di cui all'art. I.3.1.4.

Per le attività commerciali/**TERZIARIE** 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.

#### d. Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali. **E' FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CONSENTIRNE LA MONETIZZAZIONE.** Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di Piano **ATTUATIVO Esecutivo**, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato **DI SUPERFICIE** pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato **di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA la** manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

**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. 18,00 (m 3,00 x 6,00).**

#### e. 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
attività terziarie	esercizio di vicinato	x	
	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	
	residenza pubblica		x

1. con un massimo di **MQ 100 mc. 300,00** relativi ad un unico alloggio per il titolare o per il custode;

2. in aggiunta a quanto stabilito all'art. I.3.2.3 si precisa che ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitari "un'industria o manifattura iscritta nella prima classe già presente nel tessuto consolidato di Albano Sant'Alessandro potrà permanere nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio

non reca nocumento alla salute del vicinato”;

3. sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del nuovo P.G.T. da parte del C.C., la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita.

Nelle zone a SOLO carattere produttivo/ARTIGIANALE (ESCLUSE QUINDI QUELLE COMMERCIALI/TERZIARIE) esistenti è consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una superficie lorda di pavimento non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento in fuori terra esistente e comunque non superiore a 150 mq.

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 da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- nuovi impianti per il trattamento di rifiuti PERICOLOSI e l'ampliamento di quelli esistenti;
- qualsiasi nuova attività DI NUOVA INSTALLAZIONE (ESCLUSE QUINDI QUELLE ESISTENTI ALL'ADOZIONE DEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO) ritenuta nociva per l'ambiente che effettua, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni non potrà trovare nuova collocazione nel tessuto consolidato di Albano Sant'Alessandro onde per cui tali nuove lavorazioni saranno insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente nelle zone dell'ambito produttivo di trasformazione (Tp), purchè le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.G.T. comprendendo in particolare le 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 secondo la normativa e della legislazione vigente di settore.

#### Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato (Vp)

##### a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree destinate a verde privato che devono essere mantenute a giardino, con piante di alto fusto. Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo salvo quanto stabilito alla successiva lettera c) del presente articolo.

##### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti. Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c), nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione storico-ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

##### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Qc	Rapporto di copertura	%	10	(1)
Qo	Rapporto di occupazione	%	20	
Ip	Indice di permeabilità	%	80	
H	Altezza	piani	1 f.t.	(2)

Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2
----	---	----	--------------

Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3
----	--------------------------------	----	--------------

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4
----	---	----	--------------

1. Fatto salvo il mantenimento del rapp.o Qc esistente se superiore;
2. Sono ammessi manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, con altezza massima di m 3,00, al solo fine di consentire il collegamento protetto tra i piani interrati delle autorimesse ed il piano terra.

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 **da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali.** Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purchè siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nonchè i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonchè da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

#### d. Destinazioni d'uso

In tale ambito sono escluse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle autorimesse di cui sopra.

### Art. III.4.2.5. Ambito per verde, servizi ed attrezzature private VSP

#### a. Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree nelle quali risultano già insediati impianti privati di uso pubblico dei quali si consente il completamento-ampliamento e le aree destinate ad eventuali nuovi impianti sportivi privati. Oltre a tali aree fanno parte di questo ambito le attività di agriturismo appositamente individuate con il simbolo VSP nella tavola del Piano delle Regole PR\_2\_1.

Sono ammesse le attività di agriturismo esclusivamente in forma familiare previste e normate dall'art. 2 comma 4 della L.R. 8 giugno 2007, n. 10 e dall'art. 3 comma 2 lettera a) ed art. 3 comma 3 lettere a) – b) – c) – d) del regolamento attuativo 6 maggio 2008, n. 4 e dal regolamento attuativo 28 dicembre 2009, n. 7, ai quali si rimanda per il controllo e la gestione dell'attività.

I parcheggi e le aree verdi immediatamente adiacenti alle aree per le attività di agriturismo, di cui alle tavole PR\_2\_1 e PS\_2\_1 sono privati e riservati esclusivamente all'esercizio delle attività di agriturismo.

#### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,15	(1)
----	-----------------------------------	-------	------	-----

Qc	Rapporto di copertura	%	50
----	-----------------------	---	----

Qo	Rapporto di occupazione	%	70
----	-------------------------	---	----

Ip	Indice di permeabilità	%	15
----	------------------------	---	----

H	Altezza	piani	1 f.t.
---	---------	-------	--------

Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2
----	---	----	--------------

Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3
----	--------------------------------	----	--------------

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4
----	---	----	--------------

(1) Ai fini del calcolo dell'indice non si terrà conto di laghi, stagni ed altri specchi d'acqua ricadenti nell'ambito di pianificazione.

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 **da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali**. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

**Per l'attività agrituristica sita in via Don Canini ("C"), così come individuata puntualmente nella tavola PR\_2\_1, si prescrive che all'attuazione di una nuova attività agrituristica sul territorio comunale da parte del titolare e/o suoi aventi causa la destinazione agrituristica assegnata agli immobili siti in via Don Canini dovrà essere dismessa con l'acquisizione da parte degli stessi della destinazione urbanistica di cui all'art. III.4.2.2 – Ambito residenziale consolidato (Bc).**

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
	grande struttura di vendita		x
	centro commerciale		x
	commercio ingrosso		x
	uffici direzionali		x
	uffici minori		x
	laboratori		x
attrezzature private	attrezzature private	x	
	impianti tecnologici	x	
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
	residenza pubblica		x

### Capo 3 *Ambiti destinati all'agricoltura*

#### Art. III.4.3.1. **Ambito agricolo (E)**

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura. All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulla tavola di sintesi, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico-ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica di cui al Titolo 3. Per gli ambiti di cui al presente articolo si rimanda alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n°12/2005, Titolo III art. 59, 60, 61, 62, 62 bis ai quali si rimanda per il controllo e la gestione dell'attività ed inoltre si specifica quanto segue: Per le aree agricole ricomprese nel P.L.I.S. delle Valli d'Argon e nelle aree protette **PLIS DEI CASTELLI** del monte Tomenone e del torrente Zerra, si rimanda al



Titolo 2, Art. III.2.1.1 punti 1) – 2) – 3) delle presenti norme le cui prescrizioni sono prevalenti sulle norme del presente Capo 3.

#### Interventi ammissibili

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n.° 12/2005 anzidetto.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  - a. 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  - b. 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - c. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Dovranno inoltre essere rispettati nell'edificazione le seguenti norme e parametri:

Hmax = 10.00mt. in gronda esclusi i volumi tecnici di servizio alle strutture (silos);

Dc = 10.00mt. Minima;

De = 10.00mt. minima anche per gli edifici di pertinenza dello stesso fondo;

Ds = 60.00mt. Autostrade, 40.00mt. per nuove costruzioni Strade Statali, Provinciali e Comunali, 20.00mt. per ampliamenti fabbricati esistenti, 20.00mt. Altre strade (vicinali, consorziali);

Distanza delle stalle dalle abitazioni e dalle zone residenziali ferme restando tutte le disposizioni di cui al R.L.I. vigente Titolo 3°-capitolo 10, si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- le case rurali di nuova costruzione dovranno distare non meno di 50 m da stalle, concimaie e vasche di raccolta delle deiezioni;
- i locali per lavorazioni dovranno essere posti ad una distanza di non meno di 25 metri dagli alloggi;
- distanze degli allevamenti, stalle, concimaie e vasche raccolta deiezioni dalle zone residenziali.

La costruzione di nuovi ricoveri per animali (stalle, porcili, capannoni per l'allevamento di vitelli, specie avicole od altri animali), concimaie e vasche di raccolta deiezioni sono consentite solo in zone destinate ad uso agricolo, dagli strumenti urbanistici adottati dai Comuni e, di norma, a non meno di:

o 600 m per allevamenti di suini;

o 500 m per allevamenti di vitelli a carne bianca e per allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone;

o 400 m per allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini;

o 300 m per allevamenti di struzzi;

o 200 m per altri allevamenti avicoli diversi ai precedenti, allevamenti di conigli, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati;

dal punto più vicino del limite esterno nelle zone residenziali già esistenti o previste dallo strumento urbanistico adottato da Comune in cui si trova l'allevamento e da quelle esistenti o previste dagli strumenti urbanistici regolatori adottati dai comuni limitrofi. Distanze superiori od inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Sindaco in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Le distanze di cui al presente articolo non si applicano ai piccoli allevamenti di tipo familiare così come definiti dai

successivi articoli. A distanze inferiori rispetto a quelle indicate potrà essere concesso l'ampliamento o il miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale purchè vengano adottati opportuni interventi per la tutela igienico – sanitaria e purchè vengano previste idonee misure per la salvaguardia dell'ambiente.

- distanze degli allevamenti, stalle, concimaie e vasche raccolta deiezioni delle case sparse.

Dalle case sparse e dalle case isolate dovranno essere rispettate di norma le seguenti distanze:

o 100 m per tutte le tipologie di allevamento;

Distanze superiori od inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Sindaco in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Gli allevamenti esistenti (avicoli e suinicoli, ecc.) non potranno essere ampliati fatte salve le opere per la manutenzione ordinaria. Quanto sopra fatte salve inoltre le maggiori distanze prescritte dal Regolamento d'Igiene Locale e dal decreto del direttore generale n. 20109 del 29-12-2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" paragrafo 3.1.

Parcheggi pertinenti le costruzioni: 3 mq/10 mc.

Il volume abitativo di nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo, in contiguità delle strutture dell'azienda. L'edificazione di nuove volumetrie abitative potrà essere assentita successivamente all'avvenuta documentazione circa l'impossibilità o l'inopportunità di recupero dei fabbricati inutilizzati già nella disponibilità dell'azienda.

#### Residenza a servizio dell'azienda agricola

Tutti i fabbricati in tale zona, ove sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotati di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente. Fatte salve le precedenti prescrizioni, si prescrive ulteriormente che nel caso di integrale realizzazione della nuova cascina, il permesso di costruire relativo alla residenza potrà essere rilasciato solo dopo che le attrezzature delle strutture aziendali siano state realizzate almeno al rustico e con copertura. In questo caso al fine di ottenere il miglior inserimento nell'ambiente circostante, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione tenendo conto che dovranno essere rispettate le tipologie agricole caratteristiche dei luoghi, l'uso dei materiali tipici della zona e che dovranno essere adottate tutte le precauzioni per attenuare l'impatto ambientale con particolare rispetto delle prescrizioni di ordine geomorfologico ed ambientale contenute nelle presenti N.T.A. e nella relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T. quale elemento essenziale ed inderogabile, vengano infine rispettati i seguenti ulteriori parametri.

Hmax = 10,00 m

Dc = 10,00 m minima

De = 10,00 m minima anche tra gli edifici residenziali di pertinenza dello stesso fondo o in aderenza agli edifici ad esclusivo uso abitativo esistenti

Ds = 60,00 m da Autostrade, 30,00 m per nuove costruzioni da Strade Statali, Provinciali e Comunali, 15,00 m per ampliamenti fabbricati esistenti, 10,00 m Altre strade (vicinali, consorziali).

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi precedenti **punti 3 e 4** (in specifico gli indici di densità fondiaria e rapporto di copertura) sono incrementati del 20 per cento escluse le serre approvate che rimangono congelate nello stato di fatto.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

#### Presupposti soggettivi e oggettivi

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/2005 a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/2005.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. 12/2005.

#### Interventi regolati dal piano di governo del territorio

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono regolati dalle previsioni del PGT. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni e/o attrezzature relative all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli non provenienti per almeno i 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Il consumo in loco dei prodotti agricoli potrà avvenire solo nell'ambito di attività agrituristiche e nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti in materia. Sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione dei fondi e comunque eccedenti le capacità produttive degli stessi.

Si definiscono allevamenti intensivi quelli nei quali il rapporto peso degli animali e superficie agricola utilizzata nel territorio comunale sia di proprietà che in affitto superi i seguenti limiti massimi:

4t/ha. per tutti gli altri allevamenti, fatti salvi, comunque, tutti i limiti maggiori e/o minori e diversamente articolati nelle normative statali e regionali attualmente vigenti in materia.

I rapporti t/ha sopra indicati non sono cumulabili, ai fini della loro verifica sono conteggiabili anche le aree agricole poste in comuni limitrofi risultanti sia alla data di adozione del P.G.T. che a quella della richiesta di permesso di costruire, di proprietà del richiedente. Sono fatti salvi gli allevamenti intensivi in atto alla data di adozione del P.G.T..

Per la disciplina dello smaltimento dei residui di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento si fa espresso riferimento alla L.R. n° 15/12/1993 n° 37 e al Regolamento Attuativo della medesima di cui alle Deliberazioni della Giunta Regionale 30/12/94 n° 5/62320 e del 12/6/95 n° 5/69318 e a tutte le successive modifiche e le norme attualmente vigenti in materia.

E' comunque stabilito che lo smaltimento dei rifiuti di origine zootecnica e vegetale e che lo smaltimento delle deiezioni umane dipendenti da residenze non servite dalle rete di fogna pubblica, debbono essere preceduti e regolamentati da una dettagliata indagine geologica accompagnata da soluzioni ed indicazioni tecniche atte a ridurre al minimo le dispersioni inquinanti nel sottosuolo ed a renderle comunque computabili con il grado di vulnerabilità degli acquiferi ivi presenti, che risulta da medio – alto ad elevato nel Comune di Albano Sant'Alessandro.

(Vedi relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T.).

Non è ammessa nel territorio comunale la realizzazione di allevamenti ittici comportanti manomissione di canali esistenti, la creazione di nuovi, la formazione di nuovi specchi d'acqua; quelli esistenti possono essere ampliati secondo le concessioni già rilasciate dal comune prima dell'entrata in vigore delle presenti N.T.A. .

Sono altresì vietati:

- l'apertura di qualsiasi discarica;
- la dispersione nel suolo di liquidi contaminati;
- l'accumulo di concimi organici, pesticidi e fertilizzanti;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose e radioattive;
- centri di raccolta o rottamazione veicoli;
- pozzi perdenti non autorizzati;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame incontrollati e quindi non autorizzati.

Nella zona agricola i terreni destinati a coltura possono essere delimitati esclusivamente con staccionate in legno e rete metallica in colori d'ambiente aventi altezza non superiore a m 1,50; entrambi i tipi di recinzione dovranno avere le parti di sostegno semplicemente conficcate nel terreno.

Le immediate pertinenze delle aree edificate sia per le attrezzature agricole che per gli edifici degli addetti potranno essere delimitate con recinzioni aventi altezza massima di m 1,80 di cui almeno la parte superiore di m 1,30 costituita da barriera metallica trasparente. La superficie cintata non potrà in ogni caso eccedere di 10 volte quelle di sedime dei fabbricati. Sono consentite le recinzioni stagionali delle aree destinate a pascolo e/o all'allevamento di animali nonchè, anche in forma permanente, quelle per la protezione delle piantagioni dei vivai, queste ultime dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere completamente trasparenti.

Nelle zone agricole sono consentite operazioni di bonifica consistenti in contenuti movimenti di terra nei limiti necessari per una corretta e diffusa irrigazione o per un concreto e documentato miglioramento podologico previo studio di compatibilità ambientale, corredato da un accurato rilevamento quotato dello stato di fatto, ancorato a punti fissi, certi e inamovibili, effettuato in contraddittorio con l'A.C.

Nel rilascio delle necessarie autorizzazioni e permessi di costruire, il Comune avrà cura di verificare che l'intervento di bonifica non rechi il minimo pregiudizio all'ambiente. Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere fasce di ricontestualizzazione paesistica con piantumazioni di essenze autoctone h 250 cm fuori terra, preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale.

In tutte le zone agricole devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere, senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti igienico – sanitari vigenti;
- oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T. è ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro – pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico – sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino.

Sono fatte salve specifiche norme contenute nei successivi articoli.

Nelle aree agricole produttive speciali e centri agricoli e nella costruzione delle strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

#### Realizzazione di serre per coltivazioni intensive

Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile. La superficie coperta non potrà superare il 20% (comprensiva sia della quota

per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendale con vincolo planivolumetrico registrato. I permessi di costruzione verranno rilasciati esclusivamente agli aventi titoli ai sensi della L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche.

Anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionalmente rientrano nel rapporto di copertura del 20% sopra indicato. I bacini idrici e/o stazioni di pompaggio necessari all'irrigazione delle colture intensive devono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore a ml. 30.00 e opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza di ml. 2.00 collocata ad una distanza non inferiore a ml. 4.00 dall'argine superiore della fossa.

#### Fasce di ricontestualizzazione paesistica

La realizzazione di nuove strutture necessarie alla conduzione del fondo sarà possibile nel rispetto delle norme di cui all'art. 66 delle N.T.A. del P.T.C.P., mentre la realizzazione di serre è totalmente vietate nelle aree del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree protette **PLIS DEI CASTELLI** del monte Tomenone e del torrente Zerra (fatte salve quelle esistenti autorizzate che permangono congelate nello stato di fatto) ed è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone come da schema.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stato accertato da parte dell'ufficio tecnico comunale la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro d'intervento con le seguenti modalità. Le specie vegetali autoctone dovranno avere altezza minima cm. 250 fuori terra.

Quanto sopra fatte salve le maggiori distanze prescritte dal regolamento d'igiene Locale.

Le edificazioni di nuove strutture di protezione delle colture sono subordinate alla dimostrata impossibilità o inopportunità di utilizzo delle strutture inutilizzate già nella disponibilità delle aziende ed assoggettate a specifici studi della viabilità, con l'individuazione della larghezza delle strade anche in modifica della larghezza delle strade esistenti e studi dell'incidenza del nuovo traffico sulla rete viaria esistente, con l'analisi particolare dei movimenti di andata e ritorno degli automezzi, dell'impatto acustico, della larghezza delle strade e del rapporto drenante con una superficie drenante non inferiore al 60% dell'area di intervento.

Regole particolari da rispettare nell'edificazione delle nuove serre e delle nuove strutture di protezione delle colture.

#### **Punto 01**

##### **Finalità ed ambito di applicazione**

##### **Al fine di:**

- **permettere il corretto deflusso delle acque meteoriche;**
- **mitigare l'impatto paesaggistico;**
- **limitare la turbativa del microclima;**
- **risanare l'ecosistema terreno dalla stanchezza;**
- **evitare danni idraulici ed agroambientali alle proprietà confinanti;**

**il presente regolamento si applica in tutte le aree specificatamente individuate nel piano delle regole con apposito simbolo, per la realizzazione delle seguenti strutture di protezione delle colture:**

- **le serre mobili e/o temporanee;**
- **i tunnels, e/o ogni altro tipo di copertura;**
- **arcate di ogni genere;**

**siano esse/i costruite/i con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno in qualsiasi foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique, verticali a barriera sui lati longitudinali), temporanea e/o stagionale (cioè nel periodo compreso fra settembre ed aprile, inclusi) a protezione, anche parziale, delle colture vegetali (vegetanti sul suolo agrario e/o su bancali, con impiego di vasi, di cubetti di torba o di altro substrato) di ogni tipo (idroponiche, aereoponiche, ortaggi, fiori, piante acquatiche, arbusti, cespugli, rampicanti, alberi, vivai, barbatellai, piantonai), i bacini di stoccaggio idrico/irriguo delle colture protette, nel rispetto dei limiti e dei divieti previsti dai seguenti punti.**

#### **Punto 02**

##### **Obbligo di assoggettamento autorizzativo**

**Al fine di ottenere il miglior inserimento nell'ambiente circostante, ogni intervento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle prescrizioni illustrate nei successivi punti.**



### Punto 03

#### Modalità di allestimento

Le strutture di protezione delle colture di cui al punto 01 dovranno essere realizzate nel rispetto dell'assetto modulare (MODULI PRODUTTIVI) allegato al presente Regolamento.

### Punto 04

#### Distanze dei moduli produttivi dai confini, dalla rete viaria e dal reticolo delle acque di superficie

I perimetri esterni dei MODULI PRODUTTIVI, di cui al precedente articolo, devono rispettare le seguenti distanze:

- di metri 50 dai confini di proprietà;
- di metri 100 dai cigli delle reti della mobilità (autostrade, superstrade, tangenziali, strade statali, provinciali, comunali);
- di metri 65 dai cigli delle strade vicinali;
- di metri 200 dalle sponde dei corsi dei fiumi e dei torrenti;
- di metri 150 dalle sponde dei corsi d'acqua del reticolo minore;
- di metri 35 dagli edifici di pertinenza;
- di metri 300 dalle abitazioni di terzi.

Le stesse distanze dovranno essere rispettate anche nel caso di ricostruzione a seguito di rimozione per qualsiasi causa.

### Punto 05

#### Distanze fra i moduli produttivi

I perimetri dei moduli produttivi dovranno distare fra loro non meno di metri 100 al fine di garantire il risanamento dell'ecosistema terreno, introducendo il riposo forzoso con l'obbligo della la rotazione biennale dell'appezzamento di terreno da utilizzare.

### Punto 01 06

#### Movimenti di terreno coltivo

Sono ammesse operazioni di prelievo e/o riporto del terreno coltivo solo nei casi direttamente connessi alle ordinarie pratiche colturali (aratura, scasso, trapianto, bonifica dell'agro-ecosistema da pesticidi, da concimi e da stanchezza biochimica) nell'ambito dei vivai e nelle operazioni di formazione dei fossi di raccolta e smaltimento e recapito delle acque meteoriche previo studio di scorrimento/smaltimento, e recapito delle acque in generale (collegamento con punto 04 10 successivo e normativa precedente).

### Punto 02 07

#### Mobilità, accessi e strade poderali

Previo studio dettagliato della viabilità di accesso dalle vie pubbliche come da normativa precedente, è ammesso un solo accesso ed una sola uscita UN NUMERO DI ACCESSI E DI USCITE dal podere (su cui insistano uno o più moduli produttivi) alla rete stradale CONGRUO ALLE DIMENSIONI DELLO STESSO E ALLE NECESSITA' SPECIFICHE e dovranno prevedere tassativamente fasce arboree di mitigazione e ricontestualizzazione paesistica, con essenze autoctone in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le strade poderali e le piste di servizio interne ai moduli potranno essere realizzate esclusivamente in terra e provviste di equipaggiamento arboreo costituito da filari di specie autoctone posti su entrambi i lati e con alberi posti a distanza non superiore a 5 metri concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### Punto 03 08

#### Recinzioni

Sono consentite recinzioni solo per la protezione delle piantagioni dei vivai: queste ultime dovranno avere altezza non superiore a metri 1,5, essere trasparenti e di tipo in solo legno Sono ammesse le delimitazioni di protezione dei sedimi dei moduli con siepi vive di arbusti autoctoni.

### Punto 09

#### Equipaggiamento arboreo dei moduli

Le fasce arboree di mitigazione e di ricontestualizzazione paesistica, previsti nei moduli produttivi, sono obbligatori. La realizzazione di detto arredo verde dovrà avvenire con la messa a dimora degli alberi ( h min 2,5 m fuori terra) entro e non oltre il

primo riposo vegetativo successivo al rilascio del permesso di costruire e/o autorizzazione.

Le modalità esecutive ed i tempi di realizzazione delle fasce dovrà essere oggetto di apposita progettazione e convenzione. Tale convenzione dovrà prevedere la garanzia fidejussoria ed il potere sostitutivo da parte dell'A.C. nel caso di mancato rispetto delle condizioni sottoscritte.

Le specie e le dimensioni delle essenze arboree da impiegare, nelle diverse situazioni podologiche, dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale ed inserite nella convenzione.

#### Punto 04 10

Raccolta recapito delle acque meteoriche

La rete di sgrondo e di regimentazione dovrà razionalizzare la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; essa dovrà essere dimensionata e strutturata in modo da garantire da inondazioni e/o ristagni, sia il fondo oggetto di coltivazione che i fondi limitrofi posti a valle. Le acque saranno recapitate nella rete irrigua (se esistente e se sufficiente a sopportare le portate di massima pioggia) in caso contrario dovranno essere previsti pozzi di drenaggio sotterraneo.

Dovrà essere predisposta idonea relazione idrologica circa le qualità di acque meteoriche da "smaltire" in rapporto tra superficie drenante e superficie coperta.

#### PUNTO 05

##### REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

PER TUTTI GLI EDIFICI ISOLATI IN ZONA NON URBANIZZATA, ANCHE SE NON DI PROPRIETA' DI IMPRENDITORE AGRICOLO, E' AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, SIA SULL'IMMOBILE (INTESO IN OGNI SUA COMPONENTE) CHE A TERRA. PER TUTTI GLI AMBITI TERRITORIALI, LA VALUTAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI IMPIANTO, DEL DIMENSIONAMENTO E DEL POSIZIONAMENTO DELLO STESSO RISPETTO AL CONTESTO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE, È DEMANDATA AL COMPETENTE PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO COMUNALE.

#### Capo4            *Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto*

##### Art. III.4.4.1.    *Ambito per la viabilità*

Sono incluse in tale ambito le aree destinate alla viabilità nonché i servizi ad essa connessi quali i distributori di carburante e gli autolavaggio con i seguenti indici: Hmax 6m. Cop. max 30%. Sono escluse tutte le altre funzioni ad eccezione dei pubblici esercizi e delle attività di commercio al dettaglio connesse alla attività di distribuzione carburante e autolavaggio.

##### Art. III.4.4.2.    *Ambiti di rispetto*

Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

## **Titolo 5 Schede degli ambiti consolidati (Tavole Dp.2.4 fogli 2a-2b-2c-2d-2e) Art. I.5.1.1.**

### **Art. III.5.1.1. Riferimenti**

Le tavole DP\_2\_4 fogli 2a-2b-2c-2d-2e 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. III.5.1.2. Obiettivi specifici e prescrittivi**

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede di cui alle tavole suddette 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; - E2; - E3.

## **Titolo 6      Norme specifiche**

### *Capo 1      Norme sulle attività commerciali*

#### Art. III.6.1.1.      Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 **E S.M.I.**

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 **E S.M.I.** per l'intera superficie di vendita. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

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.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

#### TABELLA A – TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

TIPOLOGIA	SIGLA	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)
esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150,00
medie strutture di vendita	MSP/MSL	da 151,00 fino a 1.500,00
grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.501,00
centro commerciale	CC	media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

(1) E' prevista l'intensificazione della rete degli esercizi di vicinato e la sola possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria degli attuali esercizi di medie strutture di vendita per l'intero territorio comunale, comunque il tutto secondo le prescrizioni del programma triennali per lo sviluppo del commercio regionale e provinciale.

#### Art. III.6.1.2.      Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui all' art. 5 della L.R. n°1/07, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla D.G.R. 3/07 n° 4502 e s.m.e.i..

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui all' art. 5 della L.R. n°1/07, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la

relazione tecnica asseverata prevista dalla D.G.R. 3/07 n° 4502 e s.m.e.i.. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica. La conclusione del procedimento di natura urbanistico -edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonchè l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/99. In nessun caso è consentito il trasferimento senza una nuova autorizzazione.

### Art. III.6.1.3. Insediamento attività commerciali

Fermi restando i riferimenti alle norme Statali, Regionali e Provinciali riguardanti le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e richiamate le regole del Piano di localizzazione delle medie strutture di vendita comunale approvato con la Delibera di C.C. n.°21 del 28-07-2005 si stabilisce che le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare MSP (medie strutture di vendita di prossimità) con tipologia alimentare e non alimentare. Non è consentito l'insediamento di MSL (medie strutture di vendita di rilevanza locale), GS (grandi strutture di vendita) e CC (centri commerciali).

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'art. 5 del presente titolo.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del P.G.T. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dal P.G.T..

### Art. III.6.1.4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.



Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per clienti e di fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature di Hmin di m. 2,50. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

#### Art. III.6.1.5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali ammissibili ai sensi del P.G.T. sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard: Lo standard minimo è pari al 100% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione totale, fino al concorrimiento di tale standard. Tale norma non vale per la media struttura di vendita di rilevanza locale per cui la quantità minima di parcheggi (da garantire a standard) è pari al 50%.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T. o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

## **Titolo 7      Componente geologica, idrogeologica e sismica**

### Art.III.7.1.1.      Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed elaborati di individuazione del Reticolo Idrico Minore

I seguenti elaborati costituiscono la documentazione di riferimento per l'aggiornamento dello studio geologico del territorio comunale relativamente alla componente sismica:

#### Elaborati

- Relazione geologica generale
- Relazione Reticolo Idrico Minore generale
- Figure
- Tabelle
- Appendici

#### Allegati

Allegato 01	Carta d'inquadramento territoriale	Varie	Ns. Rif. P6927.dwg
Allegato 02	Carta geolitologica	1:5000	Ns. Rif. P6928.dwg
Allegato 03	Carta idrografica e idrogeologica	1:5000	Ns. Rif. P6929.dwg
Allegato 04	Sezioni idrogeologiche	Varie	Ns. Rif. P6930.dwg
Allegato 05	Carta di permeabilità	1:5000	Ns. Rif. P6931.dwg
Allegato 06	Carta di sintesi	1:5000	Ns. Rif. P6932.dwg
Allegato 07	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – settore NW	1:2000	Ns. Rif. P6933.dwg
Allegato 08	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – settore NE	1:2000	Ns. Rif. P6934.dwg
Allegato 09	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – settore SW	1:2000	Ns. Rif. P6935.dwg
Allegato 10	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – settore SE	1:2000	Ns. Rif. P6936.dwg
Allegato 11	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	1:5000	Ns. Rif. P6937.dwg
Allegato 12	Carta della pericolosità sismica	1:5000	Ns. Rif. P6938.dwg
Allegato 13	Carta del dissesto – cartografia con legenda uniformata P.A.I.	1:10000	Ns. Rif. P6939.dwg

Attività di Polizia idraulica e modulistica comunali e linee guida per il regolamento relativo al reticolo di bonifica.

A tali elaborati il P.G.T. fa riferimento per ogni propria azione urbanistica ed edilizia in quanto parte essenziale ed integrante del P.G.T. stesso.

## **Titolo 8          Disciplina interpretativa**

Nel caso di difformità tra la narrativa illustrativa nelle relazioni esplicative e le prescrizioni contenute nel combinato disposto tra la Carta unica, la Carta del Piano dei servizi e le Norme tecniche di attuazione, prevale il disposto di questi ultimi tre atti.

## **Titolo 9           Richiami alla normativa regionale**

Si richiamano le seguenti indicazioni della L.R. 11 marzo 2005, n° 12, come modificata da ultimo con la L.R. 4/2008 poichè prescrittive.

- art. 9 comma 1 bis: la realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.

Si precisa che il documento di piano ed il piano delle regole non prevedono aree per la sosta dei nomadi.

- art. 11 comma 4: i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I Comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi Comuni. L'Amministrazione Comunale provvederà all'istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori presso il settore Urbanistica;

- art. 14 comma 4-bis: il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di P.G.T., sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi.

Si precisa che tutti i piani attuativi e loro varianti previsti dal piano di governo del territorio conformi alle previsioni degli atti del PGT medesimo sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, secondo la procedura prevista dalla L.R.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

- art. 62 comma 1 bis: la disciplina di cui al comma 1 si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Il piano delle regole definisce le dimensioni massime ed i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento;

Si prescrive che le dimensioni massime dei suddetti edifici per la manutenzione del territorio rurale- boschivo siano di Slp mq. 16,00 e di altezza esterna non superiore a m. 2,50.

- art. 98 bis: ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)

1. I Comuni individuano gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa e definiscono la disciplina urbanistica cui è in ogni caso subordinato il loro insediamento, con particolare riferimento alla disponibilità di aree per parcheggi, nonché della compatibilità con le funzioni urbane e con la viabilità di accesso.

2. Le determinazioni di cui al comma 1 sono operate dai Comuni negli atti del PGT, ovvero, fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, con variante allo strumento urbanistico vigente da assumersi ai sensi dell'articolo 25, comma 1, secondo le fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della Legge Regionale n°23/1997 che trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lettera i).

3. Nelle more delle determinazioni di cui ai commi 1 e 2 non è consentita l'apertura di nuovi centri di telefonia in sede fissa né la rilocazione dei centri preesistenti.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla normativa regionale e provinciale vigente.

## **Titolo 10      Definizioni**

Per tale titolo si rimanda in toto ai contenuti del Titolo 4. Definizioni, dell'Elaborato Dp.1.2 Allegato a "Documento di Piano – Indirizzi normativi".



## **Titolo 11      Ambiti territoriali per i quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.**

Ambiti territoriali per i quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. All'interno del perimetro del centro abitato individuato nella tavola PR\_2\_6, "Vincoli sovraordinati" del nuovo P.G.T. non sono consentite tutte le attività ritenute dal Comune suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi ed in particolare:

- 1) i centri di telefonia internazionale (Call Center e Phone Center);
- 2) i disco – pub;
- 3) i fast-food;
- 4) i locali per la vendita di prodotti alimentari di propria produzione che non dispongano di spazi chiusi e controllati per il consumo immediato dei prodotti medesimi, non potendosi effettuare assembramenti di persone all'esterno di tali locali.

Su tutto il territorio comunale è vietata la sosta per i nomadi con caravan e tende varie.