



COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO
Provincia di Bergamo
Assessorato all'urbanistica



PGT
VARIANTE_2024

PIANO DELLE REGOLE
PR1 NTA Norme Tecniche Attuative_{ver07}



Sindaco

Gianmario Zanga

Assessore al bilancio, all'urbanistica, all'edilizia privata e ai lavori pubblici

Fabrizio Mologni

Settore Tecnico - Pianificazione e gestione del territorio

Fabio Marchesi responsabile del servizio

Sonia Capra

Lorenzo Redolfi

VAS

Determina STP SRL Alberto Bonaldi Enrico Mosconi

Autorita' competente per la VAS

Matteo Pezzotta

Aspetti geologici e idrogeologici

Diego Marsetti

Matteo Riva progettista

Marco Minelli co-progettista, elaborazioni grafiche



Indice

1	 Disposizioni preliminari e generali	5
Art. 1	Elaborati del Piano delle Regole	5
Art. 2	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	5
Art. 3	Piani Attuativi	5
Art. 4	I PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati	6
Art. 5	Soluzioni planivolumetriche negli AT - Ambiti di Trasformazione	13
Art. 6	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e dei piani semi-interrati	13
Art. 7	Immobili assoggettati a tutela	13
Art. 8	Piani attuativi vigenti o adottati	13
Art. 9	Disposizioni relative al PLIS delle Valli d'Argon, dei Castelli del Monte Tomenone, all'area protetta del Torrente Zerra, alle aree protette	14
2	 Norme di valenza paesistica	16
Art. 10	Principi	16
Art. 11	Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche	16
Art. 12	Ambiti di rilevanza paesistica	16
Art. 13	Ambiti di rilevanza naturalistica	17
Art. 14	Ambiti agricoli	17
Art. 15	Elementi del paesaggio agrario	17
Art. 16	Parchi urbani e aree per la fruizione	18
Art. 17	Nuclei di antica formazione	19
Art. 18	Insedimenti rurali di interesse storico	19
Art. 19	Elementi storico-architettonici	19
Art. 20	Percorsi di interesse paesistico	20
Art. 21	Aree di bonifica e stabilimenti a rischio di incidente rilevante	20
Art. 22	Ambiti di cava cessata	20
Art. 23	Tutela della fauna	20
Art. 24	Tutela della flora	21
Art. 25	Gangli secondari	21
Art. 26	Corridoi ecologici e direttrici di permeabilit�	21
Art. 27	Varchi funzionali ai corridoi ecologici	21
Art. 28	Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	22
Art. 29	Aree boscate	22
Art. 30	Arbusteti, Siepi, Filari	22
Art. 31	Alberi di interesse monumentale	22
Art. 32	Stagni, lanche e zone umide estese	22
3	 Classificazione del territorio e relative prescrizioni	23
Art. 33	Classificazione degli ambiti	23
Art. 34	Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT	23
Art. 35	Occupazioni di suolo per deposito di materiali ed esposizione di merci	23
Art. 36	Ambito di recupero dei nuclei storici ed Ambito consolidato residenziale nel parco	23
Art. 37	Ambito consolidato residenziale	25
Art. 38	Ambito consolidato produttivo e Ambito consolidato commerciale	29
Art. 39	Ambito per verde privato	31
Art. 40	Ambito per VSP - Verde, Servizi ed attrezzature sportive Private	32
Art. 41	Ambito agricolo	33
Art. 42	Ambito per la viabilit�	38
Art. 43	Ambiti di rispetto	38
4	 Norme specifiche per le attivita' commerciali	39
Art. 44	Ambito di applicazione e definizioni	39
Art. 45	Correlazione dei procedimenti	39
Art. 46	Insedimento attivita' commerciali	39



Art. 47	Disposizioni sulla compatibilit� urbanistica viabilistica ed ambientale	40
Art. 48	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	40
5	 Componente geologica, idrogeologica e sismica	42
Art. 49	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed elaborati di individuazione del RIM - Reticolo Idrico Minore	42
Art. 50	Norma di raccordo	42
Art. 51	Norma transitoria	42
6	 Disciplina interpretativa	43
Art. 52	Disciplina interpretativa	43
7	 Allegati	44
Art. 53	Definizioni	44
Art. 54	Schede degli immobili isolati in zone non urbanizzate	45



1 | Disposizioni preliminari e generali

Art. 1 Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 del DP - Documento di Piano, Indirizzi Normativi, costituiscono il Piano delle Regole:

PR1	PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PR2	ASSETTO E DISCIPLINA 1:5.000
PR2a	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000
PR2b	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000
PR2c	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000
PR3	AMBITO STORICO
PR4	AMBITO CONSOLIDATO
PR5	AMBITO AGRICOLO
PR6	IMMOBILI ISOLATI
PR7	PLIS
PR8	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:5.000
PR8a	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000
PR8b	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000
PR8c	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000
PR8 bis	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:5.000 (scenario con interventi di laminazione)
PR8a bis	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (scenario con interventi di laminazione)
PR8b bis	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (scenario con interventi di laminazione)
PR8c bis	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (scenario con interventi di laminazione)

Art. 2 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-floro-vivaistiche 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 PGT, 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 PGT e del PPR - Piano Paesaggistico Regionale e del PTR - Piano Territoriale Regionale.

Il Comune di Albano Sant'Alessandro potrà richiedere lo studio di VIA - 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. 3 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 PS - 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 singoli edifici individuati all'interno delle tavole di azionamento o in base ad unità minime di intervento proposte e confermate dall'Amministrazione Comunale. 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 PS - 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.

Art. 4 PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati

Il PGT riconosce n.° 6 specifici contesti del Tessuto Consolidato soggetti, ai fini dello sviluppo urbanistico, a PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato. Il PdCC- Permesso di Costruire Convenzionato è un titolo edilizio richiesto da soggetti privati che intendono realizzare interventi edilizi in zone già parzialmente urbanizzate, dove le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata. L'utilizzo del PdCC è consentito solo per interventi edilizi di bassa entità, localizzati in zone in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentano con un basso grado di complessità.

All'interno dei 6 ambiti individuati (vedi schede specifiche a seguire), di concerto con l'Amministrazione Comunale di Albano Sant'Alessandro, verranno ribaditi di volta in volta i parametri urbanistici specifici d'intervento. Contestualmente a ciò verranno anche stabiliti i parametri di compensazione caratteristici di ogni singolo contesto.

Il Permesso di Costruire Convenzionato è disciplinato dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 133/2014 noto come 'Sblocca Italia':

Art. 28-bis - Permesso di costruire convenzionato

- 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, e' possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
- 2. La convenzione, approvata con Delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*
- 3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
- 4. La convenzione puo' prevedere modalita' di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*
- 5. Il termine di validita' del permesso di costruire convenzionato puo' essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
- 6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

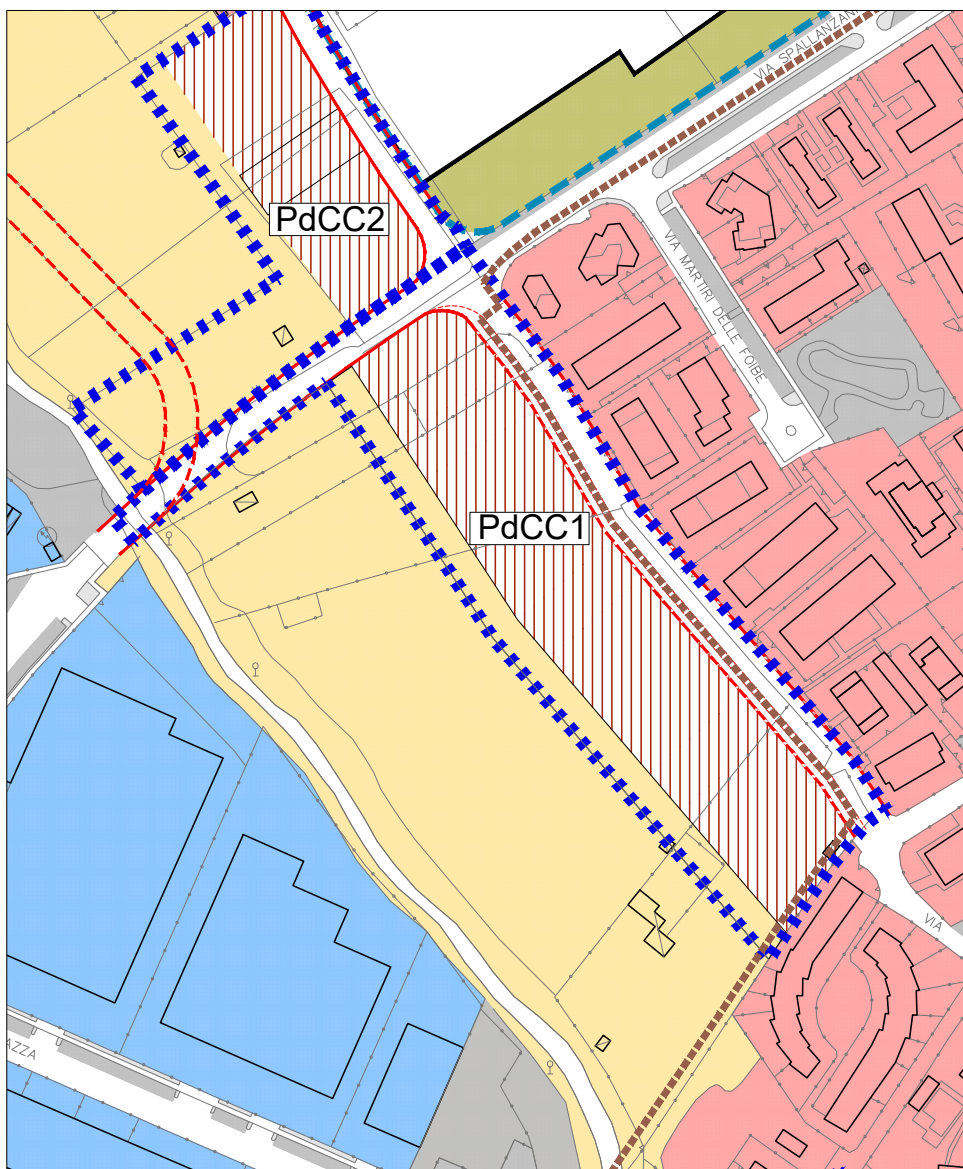
In linea generale, dal punto di vista dimensionale tutti gli ambiti avranno un indice IF 0,35 mq/mq, ad eccezione del PdCC 3 con capacità insediativa definita per le due UMI Unita' Minime di Intervento (UMI01 SL=3.333,00 mq e UMI02 SL=1.540,00 mq), ed Altezza degli edifici ≤ 7,00 m. L'ambito definito nel PdCC 4 potrà essere attuato attraverso l'utilizzo di UMI - Unita' Minime di Intervento, definite di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Per sottoscrivere la convenzione devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

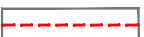
- rispetto del piano urbanistico comunale;
- il soggetto attuatore deve essere proprietario di un'area registrata al catasto;
- deve essere stata presentata una richiesta di permesso di costruire convenzionato al comune;
- sull'area non devono gravare vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali;
- devono essere rispettate le normative in materia.



PdCC 1



SCHEMA INSEDIATIVO

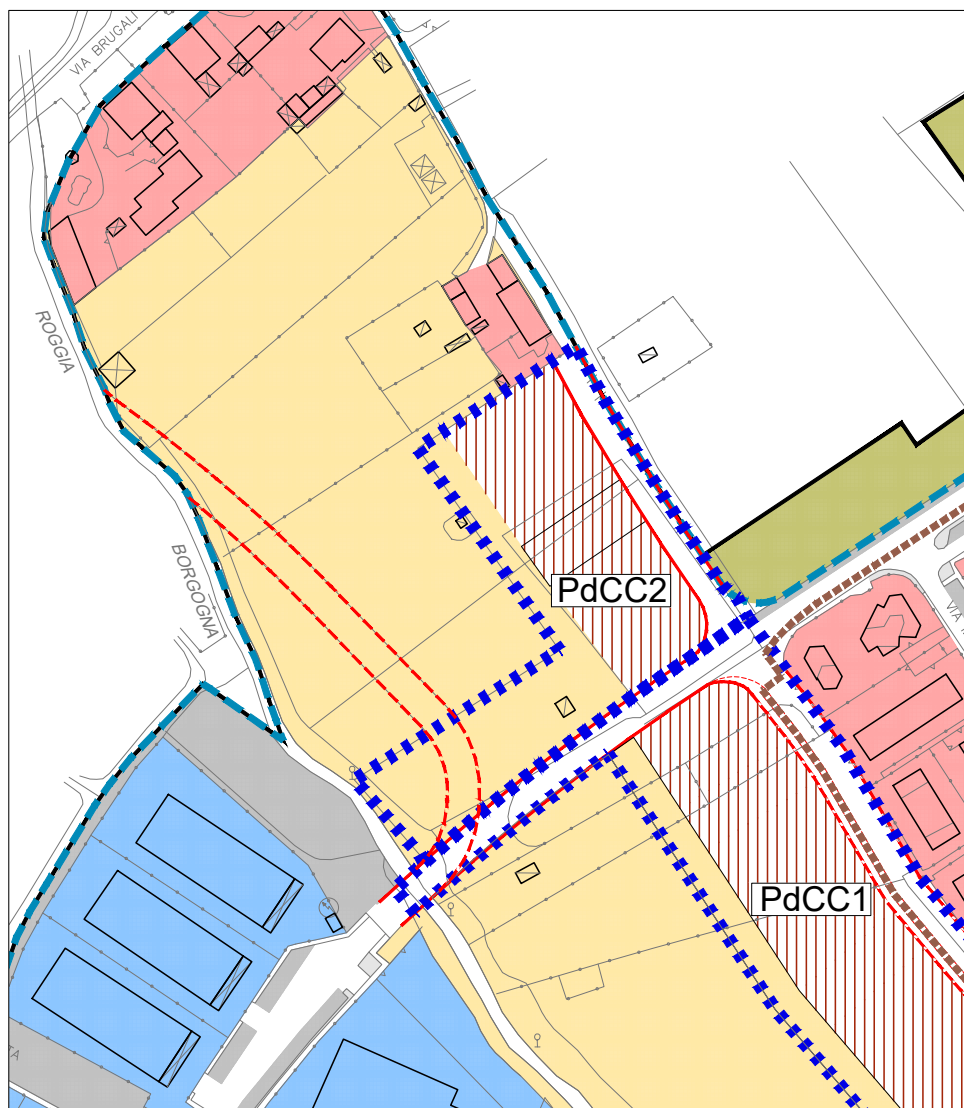
 Superficie Territoriale	 percorso ciclopeditonale
 Superficie Fondiaria	 viabilità di previsione

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq. 15.975,00
SF - Superficie Fondiaria	mq. 9.125,00
IF - Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq 0,35
Diritti edificatori totali (SL)	mq. 3.193,75
Destinazione d'uso	residenziale
Altezza degli edifici	m. 7,00



PdCC 2



SCHEMA INSEDIATIVO

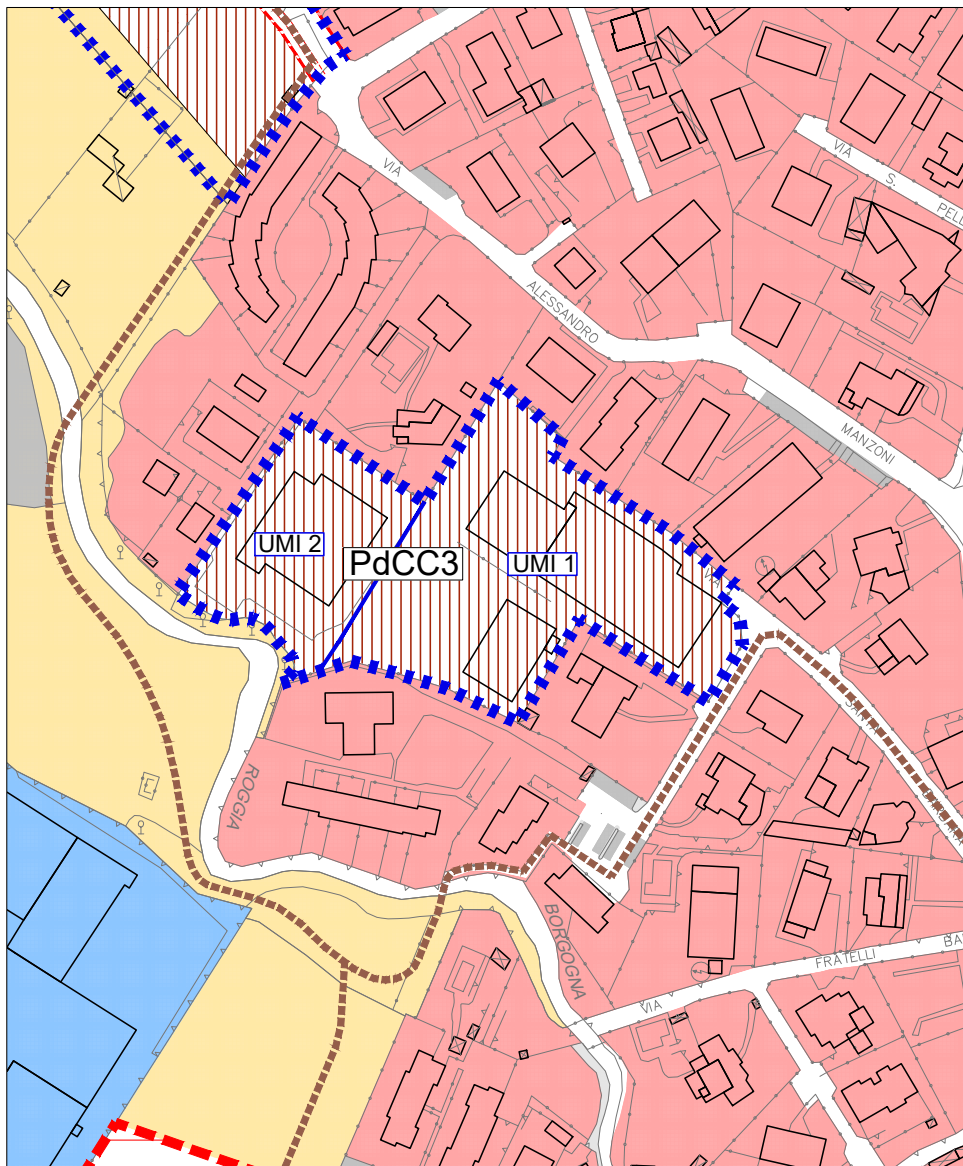
	Superficie Territoriale		percorso ciclopeditonale
	Superficie Fondiaria		viabilità di previsione

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	8.430,00
SF - Superficie Fondiaria	mq.	4.060,00
IF - Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,35
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	1.421,00
Destinazione d'uso	residenziale	
Altezza degli edifici	m.	7,00
Ambito destinato alla realizzazione di servizi abitativi a costi calmierati		



PdCC 3



SCHEMA INSEDIATIVO

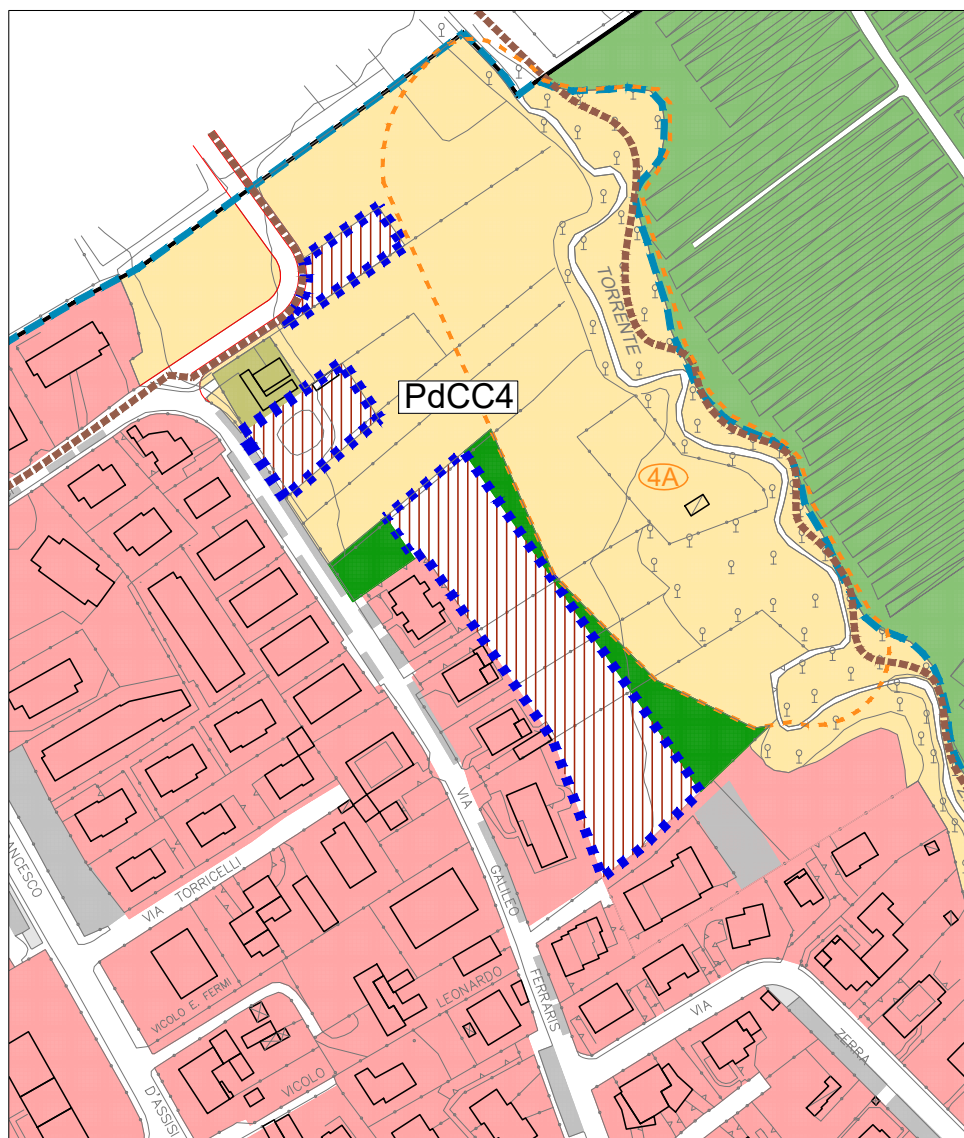
 Superficie Territoriale	 percorso ciclopeditale
 Superficie Fondiaria	 Unità Minime di Intervento

DATI DI PROGETTO:

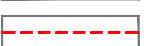
ST - Superficie Territoriale totale	mq. 10.915,00	
Unità Minime di Intervento (UMI)	UMI 01	UMI 02
ST - Superficie Territoriale	mq. 7.465,00	mq. 3.450,00
Diritti edificatori totali (SL)	mq. 3.333,00	mq. 1.540,00
Destinazione d'uso	residenziale	residenziale
Altezza degli edifici	m. 7,00	m. 7,00



PdCC 4



SCHEMA INSEDIATIVO

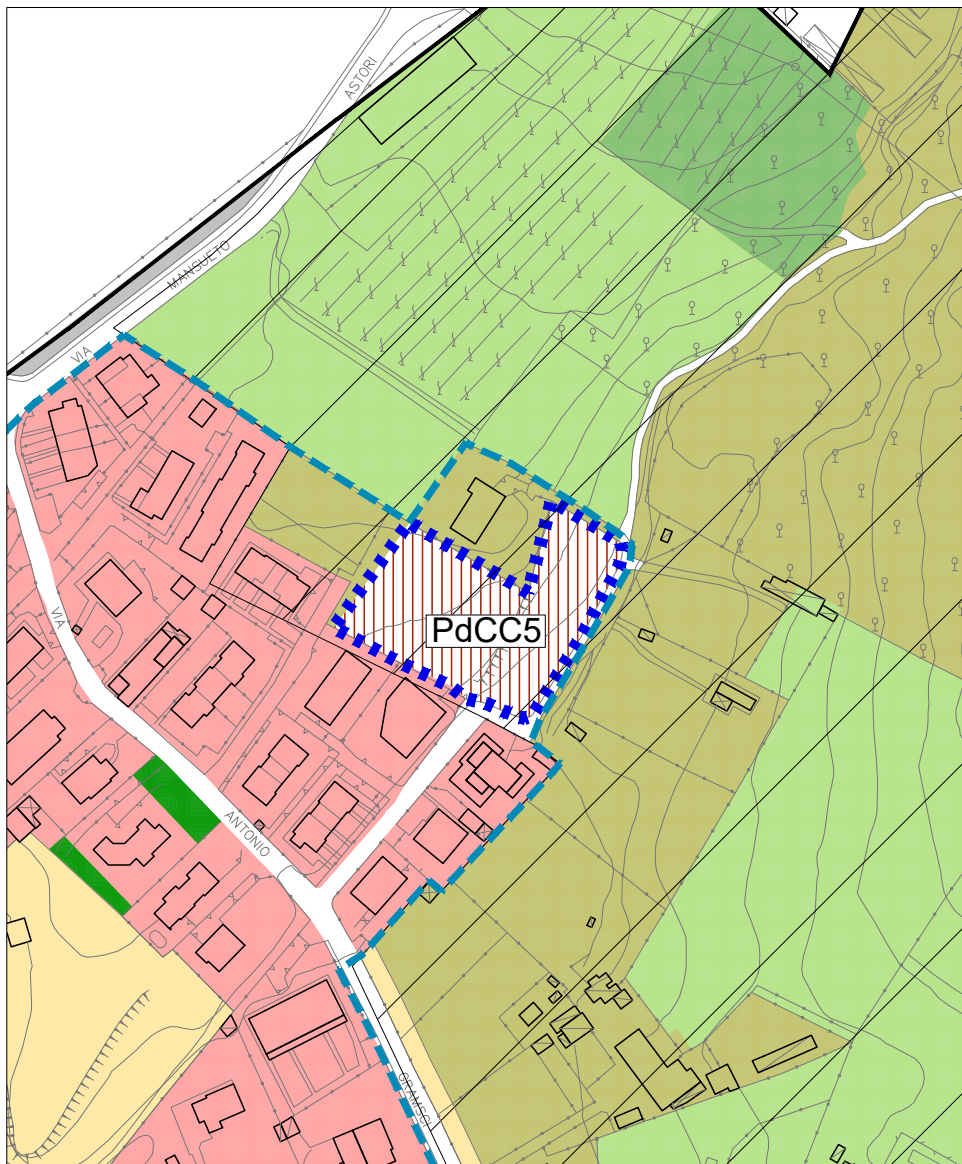
	Superficie Territoriale		percorso ciclopeditonale
	Superficie Fondiaria		viabilità di previsione
			vasca di laminazione A4

DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq. 5.820,00
SF - Superficie Fondiaria	mq. 5.820,00
IF - Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq 0,35
Diritti edificatori totali (SL)	mq. 2.037,00
Destinazione d'uso	residenziale
Altezza degli edifici	m. 7,00



PdCC 5



SCHEMA INSEDIATIVO

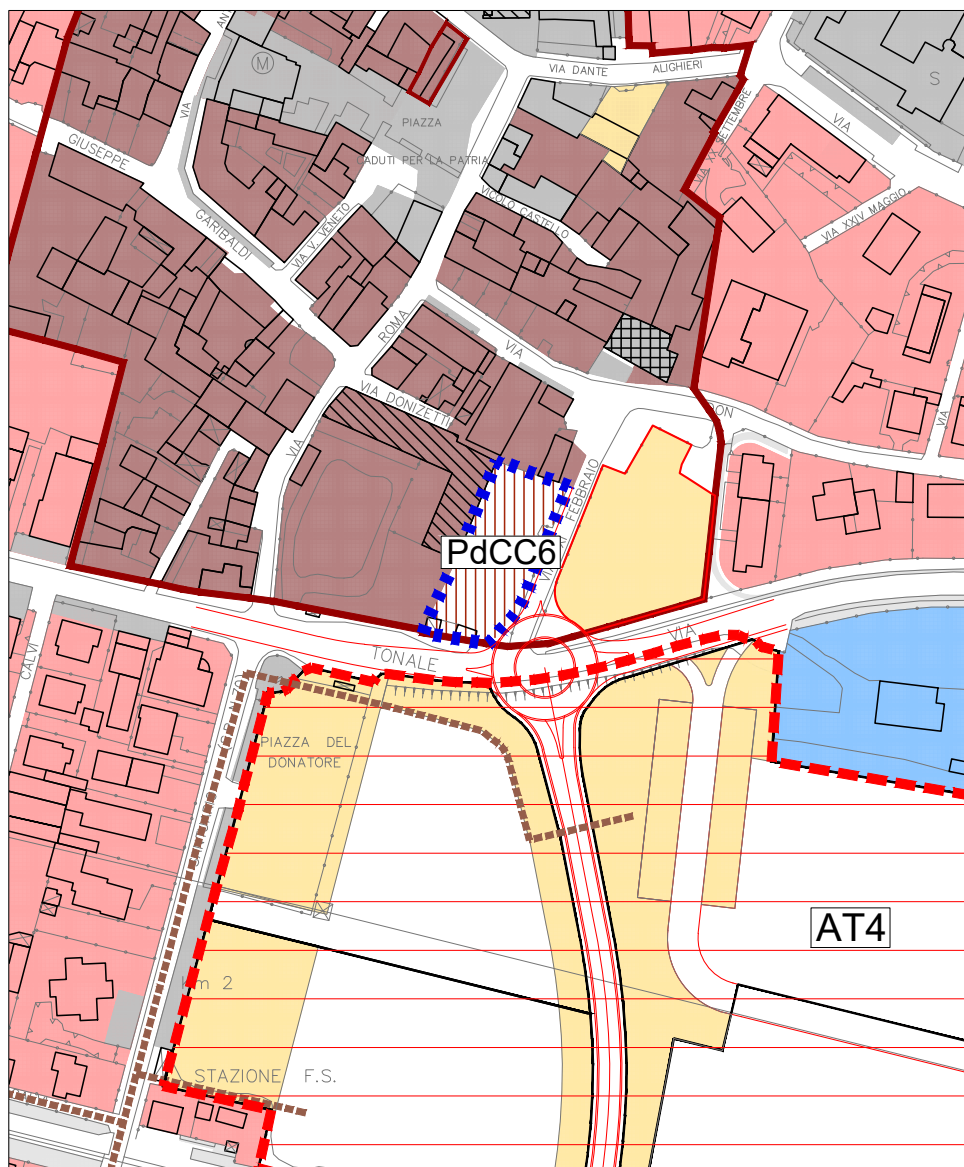


DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	3.502,00
SF - Superficie Fondiaria	mq.	3.502,00
IF - Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,35
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	1.225,70
Destinazione d'uso	residenziale	
Altezza degli edifici	m.	7,00



PdCC 6



SCHEMA INSEDIATIVO



DATI DI PROGETTO:

ST - Superficie Territoriale	mq.	1.466,00
SF - Superficie Fondiaria	mq.	1.466,00
IF - Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,35
Diritti edificatori totali (SL)	mq.	513,10
Destinazione d'uso		misto
Altezza degli edifici	m.	7,00



Art. 5 Soluzioni planivolumetriche negli AT - Ambiti di Trasformazione

Negli AT - Ambiti di Trasformazione 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 specifiche schede agli artt. 13 e 14 del DP, Indirizzi Normativi, fatte comunque salve le speciali disposizioni di zona e le regole generali dettate dalle presenti norme.

Art. 6 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e dei piani semi-interrati

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, e' ammesso nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. n.° 12/2005 e s.m.i., ed e' escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- immobili inclusi all'interno degli AT e nelle zone soggette a Piano Attuativo;
- immobili inclusi negli "ambiti di recupero dei nuclei storici" di categoria A0, A1 e A2 (vedi definizioni al successivo art. 7), qualora il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comporti la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- Piani Attuativi ancora in itinere, non conclusi e non collaudati.

Per quanto riguarda il recupero ai fini abitativi dei piani semi-interrati, gli ambiti esclusi sono quelli individuati all'interno della D.C.C. n.° 35 del 24/07/2017:

- aree ricadenti all'interno della classe IV - aree di fattibilita' con gravi limitazione e relative sottoclassi.

Art. 7 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 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 piu' 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 e' riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale; l'intervento ammesso e' 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 modalita' specificate anche nel REC - 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.

Art. 8 Piani attuativi vigenti o adottati

Il PR identifica con apposita simbologia gli ambiti di piu' recente approvazione o adozione di piani attuativi, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e dove prevalgono le previsioni contenute nei piani attuativi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Gli ambiti, identificati al primo comma, per i quali lo strumento attuativo e' stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del nuovo PGT nel caso in cui il piano attuativo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il PGT stesso. Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del PGT.



Art. 9 Disposizioni relative al PLIS delle Valli d'Argon, dei Castelli del Monte Tomenone e all'area protetta del torrente Zerra

In relazione alle analisi ed alle considerazioni, di cui alla Relazione di Piano, svolte per il PLIS delle Valli d'Argon e dei Castelli del Monte Tomenone e all'area protetta del torrente Zerra, si precisa che:

- a) nelle tavole PR6 e PR7e nelle norme d'ambito di cui agli articoli 13 delle NTA del PS e 36, 40, 41 e 43 delle presenti norme sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi, con le seguenti ulteriori precisazioni:
 - nelle aree agricole di rispetto del PLIS (art. 13 delle NTA del PS) non sono ammessi nuovi interventi di alcun tipo; per quelli esistenti si farà riferimento all'art. 37, punto h delle presenti norme;
 - nelle aree agricole produttive del PLIS (art. 41 delle presenti norme) 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 all'art. 41 delle presenti norme;
 - in tutte le altre aree del PLIS dovranno essere rispettate le rispettive norme specifiche.
- b) nelle prescrizioni di valenza paesistica di cui al capitolo 3 delle presenti norme, sono dettate le regole per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti;
- c) nello studio paesaggistico del PGT è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali delle norme del PLIS delle Valli d'Argon e in quello dei Castelli del Monte Tomenone e all'area protetta del torrente Zerra, nonché i relativi azzonamenti.

In relazione alle disposizioni delle presenti norme del PR, relativamente alle aree esterne al perimetro del PLIS delle Valli d'Argon e del PLIS dei Castelli del Monte Tomenone e del torrente Zerra si precisa che:

- nelle norme di valenza paesistica di cui al capitolo 3 della presente sono dettate le regole per la tutela dei parchi pubblici e privati;
- nelle norme di valenza paesistica di cui al capitolo 3 della presente sono dettate le regole per la tutela e salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi;
- nelle tavole DP5, DP9 e DP11 del DP sono definiti la viabilità di penetrazione al PLIS delle Valli d'Argon e a quello dei Castelli del Monte Tomenone e all'area protetta del torrente Zerra e la continuità dei percorsi e delle piste ciclabili.

Oltre a quanto sopra si prescrive per i PLIS e le aree protette quanto segue:

- 1) PLIS delle Valli d'Argon; Il PGT identifica con apposita perimetrazione il PLIS - Parco Locale di Interesse Sovraccomunale delle "Valli d'Argon", istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. n.° 86 del 30 novembre 1983 e dell'art. 3, comma 58, della L.R. n.° 1 del 5 gennaio 2000 e riconosciuto dalla Provincia di Bergamo con D.G. 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";
 - 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 PLIS al fine di rilanciare le attività di ristoro / soggiorno ed economiche legate alle vacanze ed al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;



- riqualificare i coni panoramici di cui l'area e' ricca, mediante l'interramento di linee tecnologiche aeree, l'asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica, alla pubblicita' ecc....; la riqualificazione dovra' 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 piu' possibile la visibilita' 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.

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato o altra modalita' attuativa o gestionale prevista dalle disposizioni regionali in materia. Per gli ambiti in oggetto, in assenza di Piano Particolareggiato o di altri strumenti urbanistici attuativi o gestionali, valgono le disposizioni descritte al capitolo 3 delle presenti norme, nonche' tutte le altre norme ad esso correlate.

- 2) PLIS dei Castelli del Monte Tomenone; l'area del monte Tomenone e' stata dichiarata di notevole interesse pubblico dalla Regione Lombardia con D.G.R. n.° 7/18877 del 30 settembre 2004, ai sensi delle lettere c) e d), del punto 1, dell'art. 136 del D.Lgs. n.° 4 del 22 gennaio 2004; il PGT identifica con apposita perimetrazione il PLIS - Parco Locale di Interesse Sovracomunale, istituito ai sensi del D.P. della Provincia di Bergamo n.° 199 del 01/08/2022.

Gli interventi anche produttivi e di trasformazione nelle forme concesse da attuarsi nel gia' menzionato 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 pietrame, 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 giorni prima dell'avvio lavori, alla Soprintendenza Archeologica che interverra' 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 tecniche costruttive dei manufatti, con riferimento all'aspetto esteriore degli edifici, particolare attenzione verra' 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 viabilita' interna alle aree verdi dovra' 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, dovra' essere realizzata preferibilmente con essenze di tipo autoctono, ad eccezione dei parchi e dei giardini storici nei quali la presenza di specie esotiche e' 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 piu' possibile la visibilita' 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 e' soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.L. n.° 42 del 22 gennaio 2004.

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 PGT" 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.



2 | Norme di valenza paesistica

Art. 10 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 preconditione 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. 11 Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche

Lo studio paesaggistico del PGT individua gli ambiti ed elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli. Queste si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

Nel territorio del PLIS delle Valli d'Argon, in quello dei Castelli del Monte Tomenone e nell'area protetta del torrente Zerra le disposizioni di cui ai successivi capi sono integrate dalle norme del PTCP - Piano territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 12 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 al precedente art. 10.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- 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;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, fatte salve le previsioni del Regolamento Comunale specifico;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA - Valutazione di Impatto Ambientale degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. del 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è compreso l'intervento;
- 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;
- 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.

Art. 13 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 PTCP. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 10 delle presenti norme. Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- 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;
- 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;
- gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. del 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è compreso l'intervento.

Art. 14 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. 41 delle presenti norme. 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. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., 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) redazione di specifica valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS - Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 15 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. 10 delle presenti norme.

Disposizioni per i fontanili:

- è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili;
- è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a 50 m 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;

- e' 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;
- 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 purché 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. n.° 59/84 e s.m.i. per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici; e' ammessa la tominatura per esigenze agricole, limitata a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati.

Disposizioni per i manufatti idraulici:

- e' 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 necessita' 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 podereale ed interpodereale:

- 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:

- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-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:

- 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, purché compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico;
- gli interventi sui complessi rurali devono avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici della tradizione locale.

Art. 16 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 nonché le aree anche private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopodionali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il PLIS e le aree protette.

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



e nel patrimonio vegetale esistente.

Art. 17 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, ancorché 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. 10 delle presenti norme. 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 REC, 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. 18 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. 10 delle presenti norme. 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. 19 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. n.° 42 del 22 gennaio 2004, 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. 10 delle presenti norme. 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 e' 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 compatibilita' 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 compatibilita' delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

Art. 20 Percorsi di interesse paesistico

I percorsi (strade, ferrovie e canali) che attraversano ambiti di qualita' paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore.

I criteri e le modalita' di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 10 delle presenti norme. 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 e' 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 dei PLIS, delle aree protette e dei percorsi del CAI e di altre associazioni naturalistiche ed ambientali.

Art. 21 Aree di bonifica e stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dal Titolo V della parte IV del D.Lgs. n.° 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 modalita' di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Sono individuati gli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n.° 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 PGT sono stati identificati negli elaborati grafici di cui al DP, Indirizzi Normativi, art. 4.

Art. 22 Ambiti di cava cessata

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attivita' estrattiva non piu' in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi e' la presenza di interventi di recupero. I criteri e le modalita' di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 10 delle presenti norme.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilita' ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualita' paesistica dei luoghi. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.

Art. 23 Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui al PTCP:

- le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversita'



- e degli equilibri ecologici;
- 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;
- l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

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

Art. 24 Tutela della flora

Specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. n.° 33/1977, art. 22, comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP. E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

Art. 25 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. 10 delle presenti norme.

Il territorio del PLIS delle Valli d'Argon, del PLIS dei Castelli del monte Tomenone e l'area protetta del torrente Zerra in Comune di Albano Sant'Alessandro sono identificati come gangli primari.

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. 26 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. 10 delle presenti norme. 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.

Il Comune di Albano Sant'Alessandro 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 ed individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 28 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. 10 delle presenti norme.

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- 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;
- 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;
- nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data prioritari' agli interventi in tali zone.

Art. 28 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 modalita' di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 10 delle presenti norme. In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonche' specifici interventi di miglioramento della permeabilita' 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. 29 Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della L.R. n.° 27/2004 e s.m.i., nonche' 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. 10 delle presenti norme. Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali di cui alla D.G.R. n.° 8/2024 del 8 marzo 2006 e nelle direttive del PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo.

Art. 30 Arbusteti, Siepi, Filari

Le unita' 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. 10 delle presenti norme. Modifiche agli elementi individuati di cui al presente articolo sono consentiti solo previa autorizzazione del Comune.

Art. 31 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. 10 delle presenti norme. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento puo' avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumita' o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilita' a 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. 32 Stagni, lanche e zone umide estese

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttivita' primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversita'. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 10 delle presenti norme. A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- e' vietata la loro soppressione, nonche' qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalita';
- sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio del PTCP;
- deve essere incentivata la fruibilita' di questi luoghi, con modalita' non impattanti sugli equilibri ecologici.



3 | Classificazione del territorio e relative prescrizioni

Art. 33 Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale e' suddiviso nei seguenti ambiti:

- ambito di *recupero dei nuclei storici* ed ambito *consolidato residenziale nel parco* di cui al successivo art. 36;
- ambito del tessuto urbano *consolidato residenziale* di cui al successivo art. 37;
- ambito *consolidato produttivo* e ambito *consolidato commerciale* di cui al successivo art. 38;
- ambito per *verde privato* di cui al successivo art. 39;
- ambito per *VSP - Verde, Servizi ed attrezzature sportive Private* di cui al successivo art. 40;
- ambito *agricolo* di cui al successivo art. 41;
- ambito per la *viabilita'* di cui al successivo art. 42;
- ambiti di *rispetto* di cui al successivo art. 43.

Art. 34 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e 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. 35 Occupazioni di suolo per deposito di materiali ed 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.

Art. 36 Ambito di recupero dei nuclei storici ed Ambito consolidato residenziale nel parco

a) Definizione e principi

Gli ambiti di recupero dei nuclei storici sono costituiti dai nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della L. n.° 457 del 5 agosto 1978, mentre l'ambito consolidato residenziale nel parco e' composto da nuclei di piu' recente formazione costituitisi secondo un impianto urbano spontaneo e disordinato in aree collinari ed all'interno dei PLIS.

Nell'ambito di tali zone, per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico architettonico e delle peculiarita' 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 PGT individua con apposite campiture gli immobili, i complessi edilizi e le aree per i quali il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla presentazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. n.° 457 del 5 agosto 1978.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facolta' di 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 L. n.° 457 del 5 agosto 1978.

b) Modalita' di intervento

- Intervento edilizio tramite piano attuativo.

Negli ambiti assoggettati dal PGT alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalita' di adeguamento e valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilita' 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, potra' essere consentito un aumento *una tantum* della volumetria esistente non superiore al 15% di quella gia' esistente alla data di adozione della presente variante al PGT. Tale incremento volumetrico dovra' conseguentemente prevedere l'adeguamento della dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano Attuativo. All'approvazione dei Piani di



Recupero di cui sopra e' subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della L. n.° 457 del 5 agosto 1978 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonche' di ristrutturazione edilizia dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PS che riguardino singole unita' immobiliari o parti di esse. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il recupero di tali aree risulti 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 nonche' 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 PGT. Si richiamano qui, quali parti essenziali ed integranti, le classificazioni e le prescrizioni dell'art. 7 delle presenti norme. Si chiarisce che le norme vigenti in materia di Piani di Recupero consentono di intervenire per sotto-ambiti, 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 RLI - Regolamento Locale di Igiene, ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dallo stesso regolamento.

- Prescrizioni particolari.

Per tutte le tipologie di intervento, qualora necessario, e' obbligatorio:

- acquisire il parere dei PLIS;
- acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti alle aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini;
- valutare l'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 gas radon.

c) Indici e parametri urbanistici e edilizi

IF	esistente oppure 0,35mq/mq per i lotti liberi	(1)
SCOP	la maggiore tra l'esistente o il 40% della SF	
SP	30% della SF	
Altezza dell'edificio	esistente	(2)

- (1) Tale indice non si applica per l'ambito consolidato residenziale nel parco, poiche' per gli edifici in esso contenuti e' consentito solo l'ampliamento *una tantum* di cui alla precedente lettera b);
- (2) per i casi di nuova edificazione e per quelli da demolizione e ricostruzione l'altezza dell'edificio non potra' superare i 9,00 m, fatta esclusione per l'ambito consolidato residenziale nel parco poiche' per gli edifici in esso contenuti e' fatto obbligo il mantenimento delle altezze esistenti.

Oltre a quanto sopra si precisa che:

- in caso di demolizione con ricostruzione, qualora consentita, sono ammessi eventuali allineamenti preesistenti con gli edifici vicini;
- viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa, di verificare la conformita' di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilita' geologica con opportuni e adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio e delle Commissioni comunali, il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

d) Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x	
attivit� primarie	agricoltura	x (1)	
attivit� 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;
- (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, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale; tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% della SL 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 presente PGT, 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 residenziale consolidato nel parco è ammessa la sola destinazione "bed & breakfast".

Art. 37 Ambito consolidato residenziale

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 SF – Superficie Fondiaria superiore a 3.000,00 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato. Per le suddette aree (SF > 3.000,00 mq) il ricorso a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato è escluso in caso di intervento di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. È ammessa la monetizzazione parziale o totale delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo laddove non reperibile.

c) Indici e parametri urbanistici e edilizi

IF	0,35 mq/mq	(1) (3)
SCOP	≤ 30% della SF	
SP	≥ 30% della SF	
Altezza dell'edificio	≤ 7,00 m	(2)

- (1) Nei casi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito il mantenimento dell'IF esistente qualora superiore allo 0,35 mq/mq, nel rispetto dei restanti indici e parametri;
- (2) nei casi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, è consentito il mantenimento dell'Altezza dell'edificio esistente qualora superiore ai 7,00 m, nel rispetto dei restanti indici e parametri; nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative e di Piano Attuativo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PS, dovranno essere reperite le seguenti aree:
 - parcheggi di uso privato di superficie pari a 1,00 mq / 10,00 mc di volume edificato; tale conteggio potrà comprendere la superficie necessaria per la sola manovra;



- (3) per i soli interventi di demolizione e ricostruzione totale (non assoggettati a Piano Attuativo) e' ammesso un incremento "una tantum" della SL pari al 10% di quella esistente prima della demolizione, nel rispetto dei restanti indici e parametri: la somma tra SL esistente prima della demolizione e l'incremento "una tantum" non potra' mai comunque essere maggiore all'indice 0,60 mq/mq.

Oltre a quanto sopra si precisa che:

- per gli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione non assoggettati a Piani Attuativi, oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq / 10,00 mc di volume edificato di cui sopra, si dovra' prevedere un posto auto per ogni nuova unita' su area privata a disposizione pubblica, della superficie minima di 12,50 mq (2,50x5,00 [m]);
- viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa, di verificare la conformita' di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilita' geologica con opportuni e adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio e delle Commissioni comunali, il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

d) Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x	
attivit� primarie	agricoltura		x
attivit� secondarie	industria		x
	artigianato	x (1)	
	depositi e magazzini	x (1)	
	produttivo insalubre		x
attivit� 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, purch  vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale; tali destinazioni quali compatibili con gli insediamenti residenziali, non potranno comunque eccedere il 20% della SL dell'edificio; in ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del Comune;
- (2) sono ammesse le strutture preesistenti alla prima adozione del presente PGT, la non ammissibilit  si intende riservata alle nuove strutture di vendita;

e) Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme 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 5,00 m dai confini di propriet . La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- gazebo (chiosco da giardino), piccolo padiglione, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini; potranno occupare una superficie massima di 16,00 mq per ogni unit  immobiliare di cui siano stretta pertinenza; tale struttura non puo' essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potra' superare l'altezza massima al colmo estradosso 2,50 m e l'altezza massima inferiore di 2,10



- m;
- pergolato/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 16,00 mq per ogni unita' immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso 2,50 m; altezza massima inferiore 2,10 m; tale struttura non puo' essere coperta ne' 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 9,00 mq per ogni unita' immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso 2,50 m; altezza massima inferiore 2,10 m.

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 potra' essere superiore a 21,00 mq.

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 seguenti della L.R. n.° 12/2005 e s.m.i. e dei piani semi-interrati, e' consentito nel rispetto di quanto indicato nell'Art 6 delle presenti norme.

h) Immobili isolati in zone non urbanizzate (puntualmente individuati numericamente)

Sugli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono ammessi, salvo diversa indicazione, gli interventi definiti dall'art. 31 della L. n.° 457 del 05 agosto 1978, 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 sara' 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 dovra' 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 delle presenti norme, 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., nonche' di interventi di ristrutturazione interna delle singole unita' immobiliari con possibilita' di accorpamento o suddivisione delle stesse purché cio' non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.); e' prescritta, anche all'interno delle unita' 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 interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici, nonche' 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., sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilita' di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unita' immobiliari, sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali; e' prescritta, anche all'interno delle unita'



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 assoggettati 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., per gli interventi di ristrutturazione e' 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 purché 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 assoggettati 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., per gli interventi di ristrutturazione edilizia e' 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 purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza.
- QUINTO GRADO; edifici assoggettati a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico; tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché di interventi di demolizione e ricostruzione; gli interventi di ricostruzione, 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 recente o estranei ai caratteri generali del contesto, per i quali sono previsti il mantenimento dei limiti massimi della volumetria esistente ed eventuali 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 nonché le altezze sui fronti strada.
- SETTIMO GRADO; manufatti per i quali e' prevista obbligatoriamente la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni; 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 teste' normati, si vedano le schede di rilevamento specifiche allegate alle presenti norme.

Per i soli edifici condonati ai sensi della L. n.° 326/2003 si dovrà fare riferimento al QUINTO GRADO di intervento senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso.

Art. 38 Ambito consolidato produttivo e consolidato commerciale

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 SF > 4.000,00 mq per la destinazione produttiva e SF > 2.000 mq per la destinazione commerciale, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato. Per le suddette aree (SF > 4.000,00 mq per la destinazione produttiva e SF > 2.000,00 mq per quella commerciale) il ricorso a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato è escluso in caso di intervento di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. È ammessa la monetizzazione parziale o totale delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo.

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 e edilizi

IF	1,00 mq/mq	
	sia per il produttivo/artigianale che per il commerciale/terziario	
SCOP	<= 60% della SF per il produttivo/artigianale	(1)
	<= 50% della SF per il commerciale/terziario	
SP	>= 15% della SF	
	sia per il produttivo/artigianale che per il commerciale/terziario	
Altezza dell'edificio	<= 10,50 m per il produttivo/artigianale	(2)
	<= 10,00 m per il commerciale/terziario	

(1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie non inquinanti;

(2) per comprovate esigenze legate al ciclo produttivo dell'attività, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di consentire un'altezza maggiore del 30% rispetto a quella ammessa.

Per le attività commerciali/terziarie si dovranno considerare le norme del capitolo 5 del presente documento, senza tralasciare l'analisi specifica del DP - Documento di Piano (settore produttivo).

d) Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni 100,00 mc di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali e a spese dell'operatore. È facoltà dell'Amministrazione Comunale consentirne la monetizzazione. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di Piano Attuativo, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. 11 delle Norme



Tecniche Attuative del PS, dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato di superficie pari a 1,00 mq / 10,00 mc di volume edificato; tale conteggio potrà comprendere la superficie necessaria per la sola manovra.

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	
	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	
	impianti tecnologici	x	
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
	residenza pubblica		x

(1) con un massimo di 100,00 mq relativi ad un unico alloggio per il titolare o per il custode;

(2) si precisa che ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie "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 PGT, la non ammissibilità si intende riservata alle eventuali nuove strutture di vendita.

Oltre a quanto sopra si precisa che:

- nelle zone a solo carattere produttivo/artigianale (escluse quindi quelle commerciali/terziarie) esistenti e' consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una SL non superiore al 20% della SL fuori terra esistente e comunque non superiore a 150,00 mq.
- viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa, di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica con opportuni e adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio e delle Commissioni comunali, il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

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 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 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, purché le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del presente PGT, 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. Per le attività esistenti all'atto di approvazione del presente documento, che dovessero in futuro divenire insalubri, bisognerà riferirsi alla specifica normativa in materia e valutarne, di conseguenza, la compatibilità con il tessuto all'interno del quale risultano inserite;

- le attività legate alla logistica, al trasporto di merci e prodotti, compreso il deposito e la sosta di mezzi o rimorchi.

Art. 39 Ambito per verde privato

a) Definizione e principi

Sono comprese in tale ambito le aree destinate a verde privato che devono essere mantenute a giardino. 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 (esclusa la 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 e edilizi

SCOP	$\leq 10\%$ della SF	(1)
SP	$\geq 80\%$ della SF	
Altezza dell'edificio	1 piano fuori terra	(2)

- (1) Fatto salvo il mantenimento del rapporto di copertura SCOP esistente se superiore;
- (2) sono ammessi manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, con altezza massima di 3,00 m, 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:

- viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa, di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica con opportuni e adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio e delle Commissioni comunali, il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;
- è ammessa la costruzione di autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purché siano rispettati i parametri urbanistici e edilizi di cui al presente articolo nonché i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonché 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. 40 Ambito per VSP - Verde, Servizi ed attrezzature sportive Private

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 PR2.

Sono ammesse le attività di agriturismo esclusivamente in forma familiare previste e normate dall'art. 2, comma 4, della L.R. n.° 10 del 08 giugno 2007, e dall'art. 3, comma 2, lettera a), ed art. 3, comma 3, lettere a), b), c) e d), del Regolamento Attuativo n.° 4 del 06 maggio 2008, e dal Regolamento Attuativo n.° 7 del 28 dicembre 2009, 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 PR2, PS2 e PS3, sono privati e riservati esclusivamente all'esercizio delle attività stesse.

b) Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

c) Indici e parametri urbanistici e edilizi

IF	0,15 mq/mq	(1)
SCOP	<= 50% della SF	
SP	>= 15% della SF	
Altezza dell'edificio	1 piano fuori terra	

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

Oltre a quanto sopra si precisa che:

- viene fatto obbligo, prima del rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA alternativa, di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica con opportuni e adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Servizio e delle Commissioni comunali, il tutto come previsto dai disposti della L.R. n.° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

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



Art. 41 Ambito agricolo

a) Definizione e principi

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 capitolo 2 del presente documento. Per gli ambiti di cui al presente articolo si rimanda alle prescrizioni di cui alla L.R. n.° 12/2005, Titolo III, artt. 59, 60, 61, 62, 62bis 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, nel PLIS dei Castelli del monte Tomenone e nell'area protetta del torrente Zerra, si rimanda all'Art. 9 delle presenti norme le cui prescrizioni sono prevalenti sul presente articolo.

b) Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura dal PR 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 secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 60 della L.R. n.° 12/2005. 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.

c) Indici e parametri urbanistici e edilizi

Per l'abitazione dell'imprenditore agricolo dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:

IF	0,06 mc/mq per terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
	0,01 mc/mq per un massimo di 500,00 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	0,03 mc/mq per tutti gli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al precedente punto a), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse, comunque, dovranno essere di tipologia costruttiva congruente al paesaggio rurale e non potranno superare:

SCOP	$\leq 20\%$ della SF per le aziende orto-floro-vivaistiche specializzate
	$\leq 20\%$ della SF per le serre
	$\leq 10\%$ della SF per tutti gli altri terreni agricoli

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

Altezza dell'edificio	$\leq 10,00$ m
	esclusi i volumi tecnici di servizio alle strutture (silos)
Distanza dai confini	$\geq 10,00$ m
Distanza tra fabbricati	$\geq 10,00$ m anche per gli edifici di pertinenza dello stesso fondo
Distanza dalle strade	$\geq 60,00$ m dalle Autostrade
	$\geq 40,00$ m per nuove costruzioni Strade Statali, Provinciali e Comunali
	$\geq 20,00$ m per ampliamenti fabbricati esistenti
	$\geq 20,00$ m tutte le altre strade (vicinali, consorziali)

Gli edifici adibiti a stalla, concimaia e vasca di raccolta delle deiezioni, ferme restando tutte le disposizioni di cui al RLI vigente, dovranno distare dalle abitazioni e dalle zone residenziali:

- $\geq 50,00$ m dalle case rurali di nuova costruzione.

I locali per lavorazioni dovranno essere posti ad una distanza:

- $\geq 25,00$ m dagli alloggi.

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 dal Comune e, di norma, a non meno di:



- 600,00 m per allevamenti di suini;
- 500,00 m per allevamenti di vitelli e per allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone;
- 400,00 m per allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini;
- 300,00 m per allevamenti di struzzi;
- 200,00 m per altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti, allevamenti di conigli, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati;
- 100,00 m per tutte le tipologie di allevamento da case sparse o isolate.

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

Gli allevamenti esistenti di qualsiasi natura non potranno essere ampliati, fatte salve le opere per la manutenzione ordinaria. Quanto sopra fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte dal R.I.L. e/o dal Decreto del Direttore Generale n.° 20109 del 29 dicembre 2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Oltre a quanto sopra si precisa che:

- Dovranno essere reperiti parcheggi pertinenti le costruzioni pari a 3,00 mq / 10,00 mc di attività;
- 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.

d) 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 NTA e nella relazione geologica-applicativa allegata al PGT quale elemento essenziale ed inderogabile.

Dovranno essere rispettati i seguenti ulteriori parametri:

Altezza dell'edificio	$\leq 10,00$ m
Distanza tra fabbricati	$\geq 10,00$ m anche per gli edifici di pertinenza dello stesso fondo o in aderenza agli edifici ad uso esclusivo abitativo esistenti
Distanza dalle strade	$\geq 60,00$ m dalle Autostrade $\geq 30,00$ m per nuove costruzioni Strade Statali, Provinciali e Comunali $\geq 15,00$ m per ampliamenti fabbricati esistenti $\geq 10,00$ m tutte le altre strade (vicinali, consorziali)

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, i parametri di cui sopra (nello specifico IF e SCOP) sono incrementati del 20%, escluse le serre di qualsiasi genere 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 e' 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 capacita' produttiva.

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

e) Presupposti soggettivi e oggettivi

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 puo' essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. n.° 12/2005, a titolo gratuito;
- 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, nonche' 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;
- limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. n.° 51 del 19 novembre 1976, (Norme per l'attuazione delle Direttive del Consiglio della C.E.E. n.° 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'art. 8 della L. n.° 352 del 10 maggio 1976 (Attuazione della Direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'art. 8, numero 4), della L.R. n.° 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. n.° 12/2005.

Il permesso di costruire e' subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attivita' agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprieta' immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui al secondo punto nell'elenco del precedente 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.

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

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'art. 59, comma 6, della L.R. n.° 12/2005.

f) Interventi regolati dal PGT

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonche' le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono regolati dalle previsioni del PGT.

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

Il consumo in loco dei prodotti agricoli potra' avvenire solo nell'ambito di attivita' 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 capacita' produttive degli stessi.

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

- 4,00 t/ha.



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 PGT 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 PGT.

Per la disciplina dello smaltimento dei residui di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio dell'attività di allevamento si fa espresso riferimento alle 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 reti 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.

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 NTA.

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 di legno, in colori d'ambiente, aventi altezza non superiore a 1,50 m; le parti di sostegno dovranno essere 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 1,80 m di cui almeno la parte superiore di 1,30 m 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 nonché, anche in forma permanente, quelle per la protezione delle piantagioni dei vivai; queste ultime dovranno avere altezza non superiore a 1,50 m 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 pedologico 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'Amministrazione Comunale.

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 di altezza minima pari a 250,00 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 PGT 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; e' fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino.

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:

- 1) 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, arrotoato 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 SCOP non potra' superare il 20% (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera SF 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 s.m.i.; anche la realizzazione ad arcate libere e/o coperture stagionalmente rientra nello SCOP 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 $\geq 30,00$ m e opportunamente recintate con paletti e rete metallica di altezza di 2,00 m collocata ad una distanza $\geq 4,00$ m dall'argine superiore della fossa.
- 2) Fasce di ricontestualizzazione paesistica; la realizzazione di serre e' totalmente vietata nelle aree del PLI. delle Valli d'Argon, del PLIS dei Castelli del Monte Tomenone e nell'area protetta del torrente Zerra (fatte salve quelle esistenti autorizzate che permangono congelate nello stato di fatto) ed e' subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone; il permesso di costruire relativo alla realizzazione di nuove serre potra' 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 modalita':
 - le specie vegetali autoctone dovranno avere altezza minima 250,00 cm fuori terra.

Le edificazioni di nuove strutture di protezione delle colture sono subordinate alla dimostrata impossibilita' o inopportunita' di utilizzo delle strutture inutilizzate gia' nella disponibilita' delle aziende ed assoggettate a specifici studi della viabilita', 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:

- 1) 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 4 successivo e normativa precedente);
- 2) mobilita', accessi e strade poderali; previo studio dettagliato della viabilita' di accesso dalle vie pubbliche come da normativa precedente, e' ammesso un numero di accessi e di uscite dal podere (su cui insistano uno o piu' moduli produttivi) alla rete stradale congruo alle dimensioni dello stesso ed alle necessita' specifiche; 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 5,00 m tra loro;
- 3) recinzioni; sono consentite recinzioni solo per la protezione delle piantagioni dei vivai; queste ultime dovranno avere altezza non superiore a 1,50 m, essere trasparenti e in solo legno; sono ammesse le delimitazioni di protezione dei sedimi dei moduli con siepi vive di arbusti autoctoni;
- 4) raccolta recapito delle acque meteoriche; la rete di sgrondo e di regimentazione dovra' razionalizzare la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche; essa dovra' 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 quantità di acque meteoriche da “smaltire” in rapporto tra superficie drenante e superficie coperta;
- 5) realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; per tutti gli edifici isolati, in zona non urbanizzata, anche se non di proprietà di imprenditore agricolo, è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, sia sull'immobile (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, sono demandati al competente parere della Commissione del Paesaggio Comunale (se situata).

Art. 42 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 autolavaggi, con i seguenti indici:

SCOP	$\leq 30\%$ della SF
Altezza dell'edificio	$\leq 6,00$ m

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. 43 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.



4 | Norme specifiche per le attività commerciali

Art. 44 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. n.° 114/98 e s.m.i..

Per SV - Superficie di Vendita 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 SL per la quota di superficie non superiore a 1.500,00 mq e nella misura di 1/4 della SL per la quota di superficie superiore ai già menzionati 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 artt. 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 presenti norme, senza tralasciare quelle contenute nel DP.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A - TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

TIPOLOGIA	SIGLA	SUPERFICIE DI VENDITA
esercizio di vicinato	VIC	<= 150,00 mq
medie strutture di vendita	MSP/MSL	da 151,00 mq fino a 1.500,00 mq
grande struttura di vendita	GS	>= 1.501,00 mq
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 SV 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.

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 dei programmi triennali per lo sviluppo del commercio regionale e provinciale.

Art. 45 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 secondo la normativa specifica vigente.

Art. 46 Insediamento attività commerciali

Fermi restando i riferimenti alle norme Statali, Regionali, Provinciali e Comunali riguardanti le procedure per



il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nelle presenti NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli all'interno delle presenti 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 VIC – esercizi di vicinato, 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 e CC.

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 delle presenti norme.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore al 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 PGT 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 PGT.

Art. 47 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con SV > 250,00 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 MSP / MSL, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e per i 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 altezza $\geq 2,50$ m. Le nuove VIC 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. 48 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali ammissibili ai sensi del PGT sono prescritte dotazioni di aree a standard $\geq 100\%$ della SL, 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 alla monetizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale. Tale norma non vale per la MSL, per cui la quantità minima di parcheggi da garantire a standard è pari al 50% della SL.

Gli ampliamenti delle MSP / MSL 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.

È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del PGT, 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.



5 | Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 49 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed elaborati di individuazione del RIM - Reticolo Idrico Minore

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

Art. 50 Norma di raccordo

Ai sensi dell'art. n.° 55, comma 6, della L.R. 12/2005 e s.m.i. le disposizioni contenute negli elaborati di PGT (DP, PR e PS) hanno assicurato il coordinamento con:

- li strumenti di Protezione Civile previsti dagli articoli n.° 2, 3 e 4 della L.R. n.° 16 del 22 maggio 2004 ("Testo unico delle disposizioni regionali in materia di Protezione Civile");
- lo studio geologico comunale.

In particolare, la vincolistica di dettaglio contenuta nello studio geologico comunale prevale su ogni altra differente indicazione.

Art. 51 Norma transitoria

Le tavole di seguito elencate entreranno in vigore e sostituiranno le tavole con pari numero solo dopo il collaudo dei lavori per la realizzazione di entrambe le vasche 1A e 3A previste nello "Studio di sottobacino dei Torrenti Zerra e Seniga":

Tavola PR8 bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:5.000
Tavola PR8a bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000
Tavola PR8b bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000
Tavola PR8c bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000



6 | Disciplina interpretativa

Art. 52 Disciplina interpretativa

Nel caso di difformità tra la narrativa illustrativa nelle relazioni esplicative e le prescrizioni contenute nelle NTA del PR, prevalgono queste ultime.



7 | Allegati

Art. 53 Definizioni

Per le DTU - Definizioni Tecniche Uniformi si rinvia all'allegato B della D.G.R. n.° XI/695 del 24 ottobre 2018 con la precisazione che le DTU in materia edilizia trovano diretta applicazione, mentre quelle aventi incidenza urbanistica avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT.



Art. 54 Schede degli immobili isolati in zone non urbanizzate

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	4 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 dedito all'attività agricola che sul proprio fondo ha sviluppato costruzioni rurali e residenziale 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

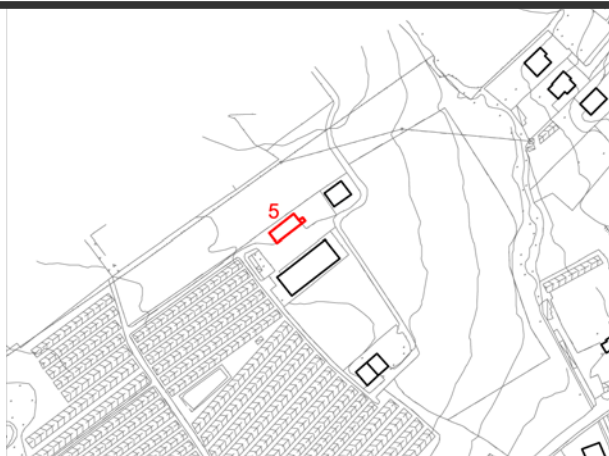
L'intervento sull'intorno del fabbricato dovrà valorizzare l'area verde a giardino di immediato servizio all'edificio nonché un'opportuna riqualificazione della strada di accesso ed eventuali schermature arboree rispetto alle strutture del primario.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	5 IDENTIFICATIVO
MAPPAL	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 fabbricato 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

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI 26	6 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

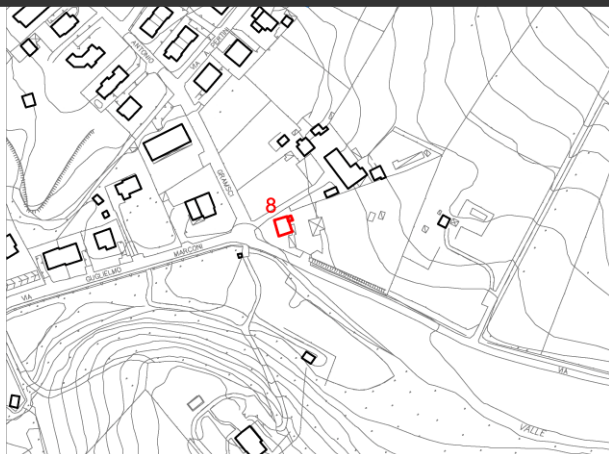
Data, la dimensione del fabbricato si ritiene opportuno prescrivere una opportuna schermatura attraverso la collocazione di filari piantumati o altre presenze vegetazionali; si evidenzia la necessità di riqualificare il contesto delle aree scoperte con modesti interventi di pavimentazioni ed inerbimento.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola

UBICAZIONE	VIA GRAMSCI – VIA VALLE D'ALBANO	8 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

UBICAZIONE	VIA MANSUETO	9 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

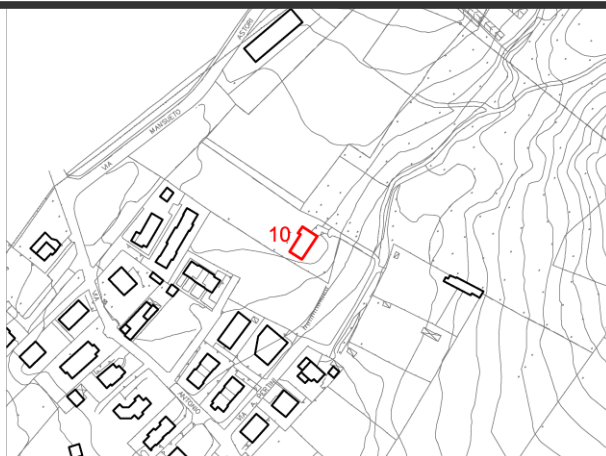
In funzione delle eventuali destinazioni d'uso si prescrive il mantenimento di una consistente area verde con funzioni di distacco e di schermatura ambientale.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola - Commerciale-Artigianale.

UBICAZIONE	VIA MANSUETO	10 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

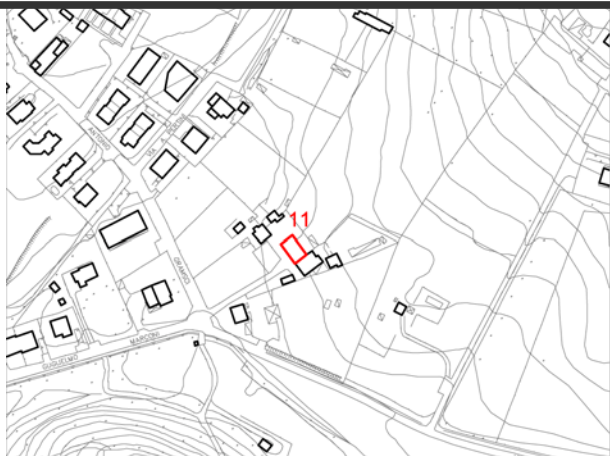
Si prescrive la valorizzazione dell'area di immediato rapporto con l'edificio confermando la presenza di alberature.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale – Accessoria.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	11 IDENTIFICATIVO
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.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	12 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

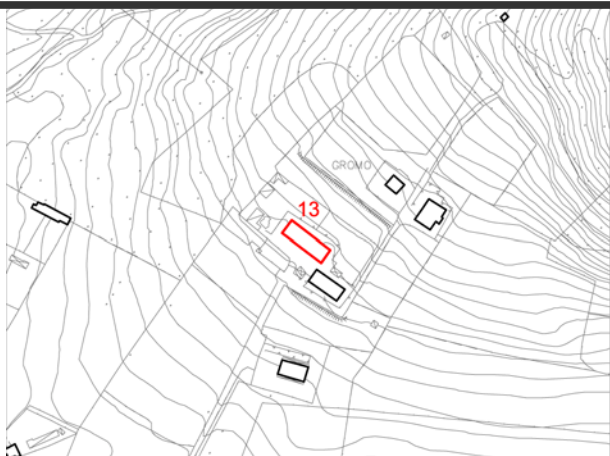
Riprogettazione dell'area circostante di proprietà in analogia a quanto previsto per l'edificio n°11.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO 9	13 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

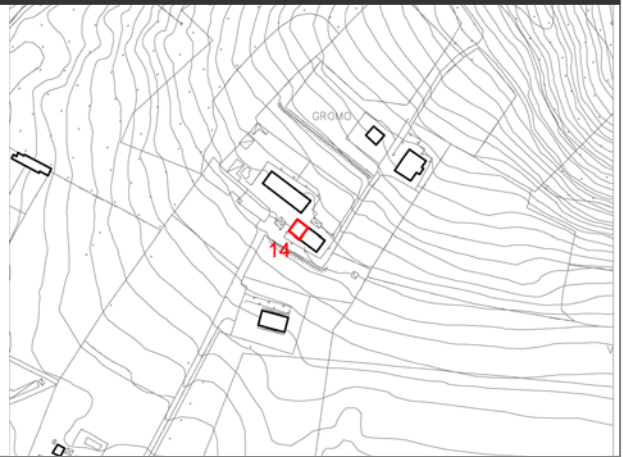
Valorizzazione dell'intorno e riqualificazione della strada di accesso.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	14 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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

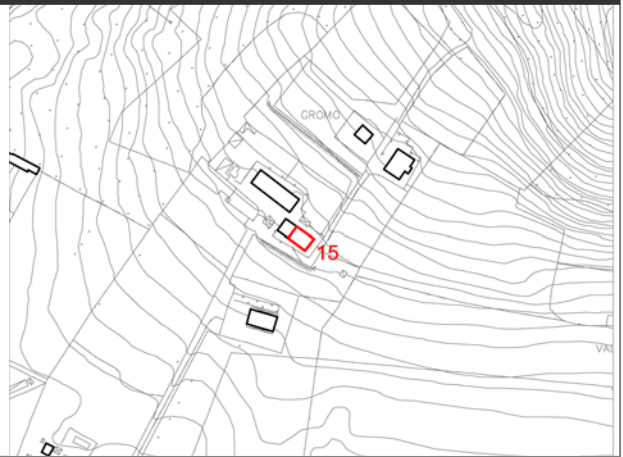
.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza – Residenziale - Agricola.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	15 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.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	16 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

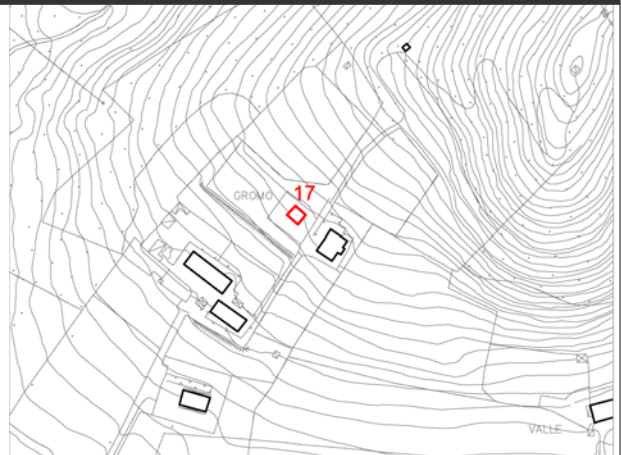
Riprogettazioni della corte con eliminazione degli elementi in contrasto.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	17 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

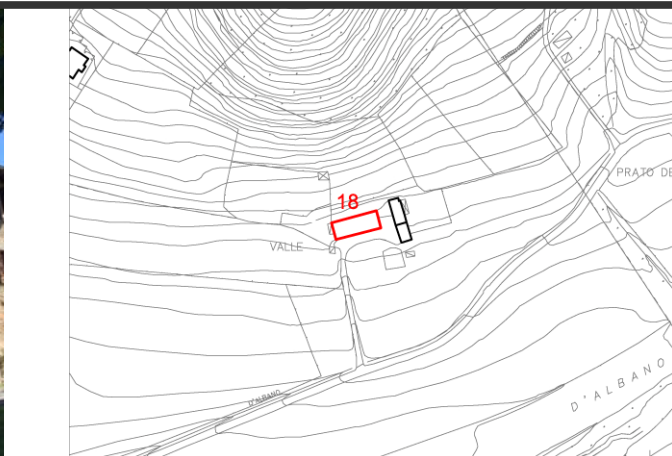
Riqualificazione complessiva del contesto con operazioni di rimodellazione del terreno ed opportune piantumazioni.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza – Agricola.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	18 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 805 ORA 403	
TOPONIMO	VALLE	

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 aedificandi" 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

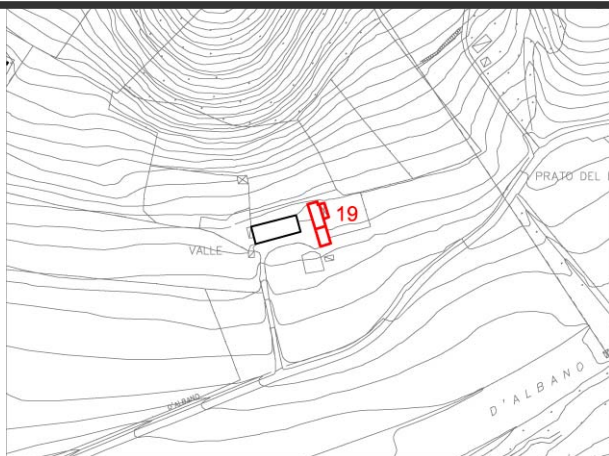
L'area di proprietà è da valorizzare e tutelare, sia con normali interventi di conduzione del fondo agricolo sia con l'eliminazione -riprogettazione degli elementi in contrasto ambientale (tettoie, ecc...).

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziali-Accessoria alla residenza -Terziaria -Agricola.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	19 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

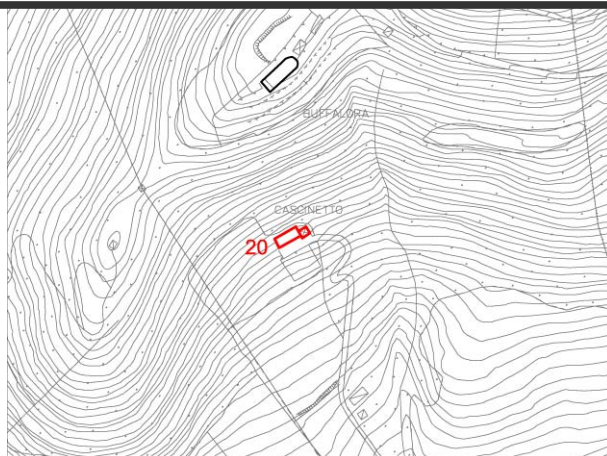
L'area scoperta e di pertinenza è da valorizzare sia mantenendo le essenze arboree a dimora che con possibili idonee pavimentazioni per i percorsi e per l'area cortilizia (aia).

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria-Terziaria, Agricola.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO 20	20 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

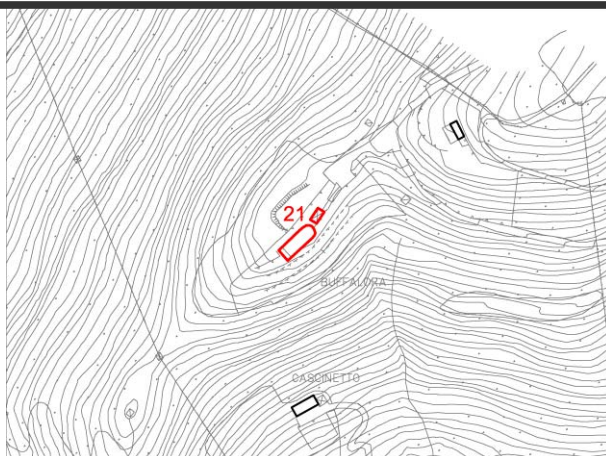
Mantenimento dello stato di fatto con rimozione dei manufatti di carattere superlativo.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Agricola

UBICAZIONE	BUFFALORA	21 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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.

UBICAZIONE	BUFFALORA	22 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

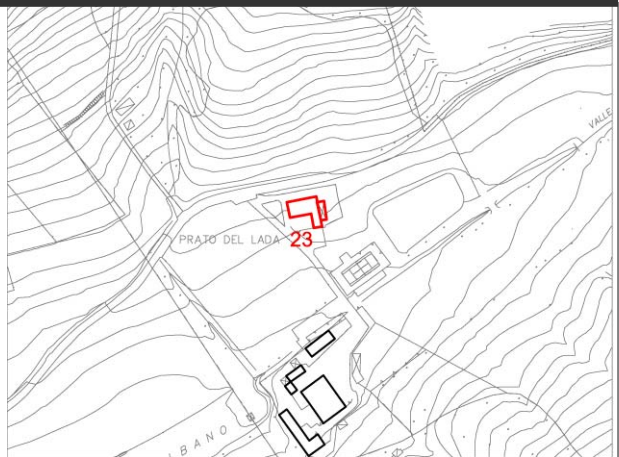
Valgono le indicazioni date per le prescrizioni dell'edificio.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	23 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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.

UBICAZIONE	VALLE D'ALBANO	24 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 porzione 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

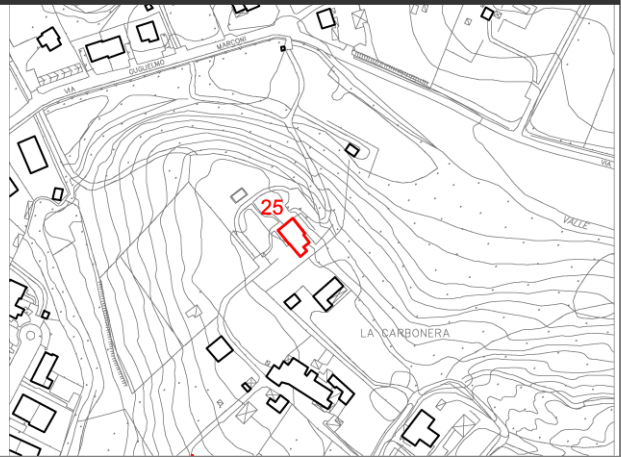
Eliminazione e riprogettazione dei volumi accessori.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 8	25 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

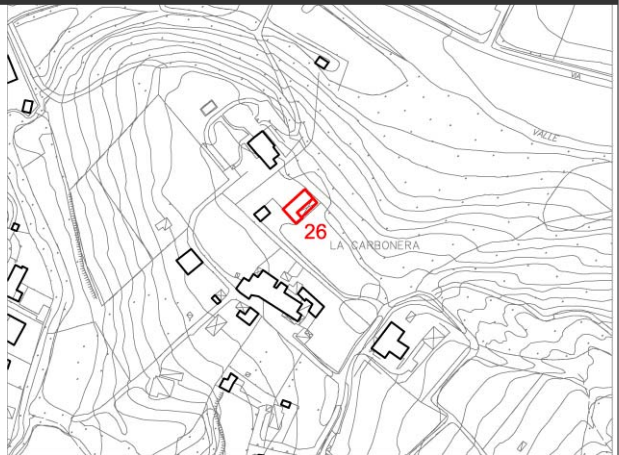
Sono da riferirsi alla concessione edilizia in corso con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali del contesto.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziali-Accessori alla Residenza.

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

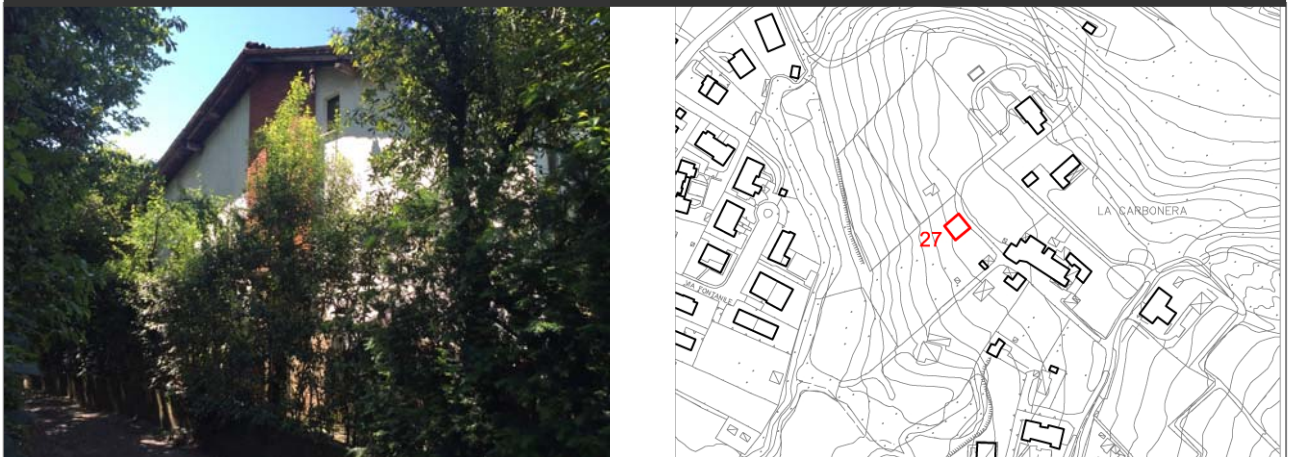
Si confermano le situazioni in essere sia per aree a giardino che per gli spazi scoperti perimetrali al fabbricato.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale -Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 45	27 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	EX 551/C ORA 1474	
TOPONIMO		

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

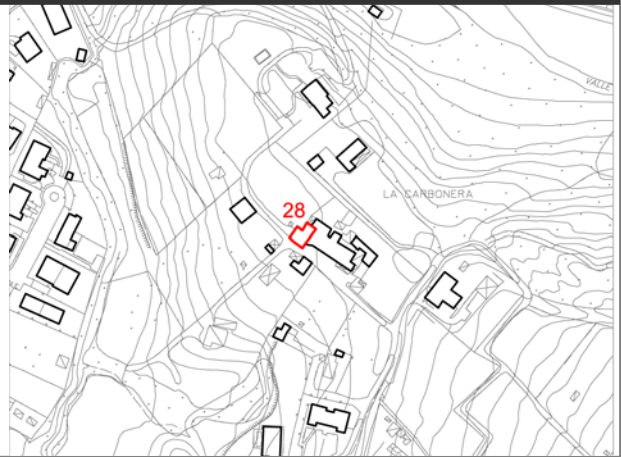
Conferma delle essenze arboree a dimora e riqualificazione delle aree scoperte di immediato rapporto con il fabbricato.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	28 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

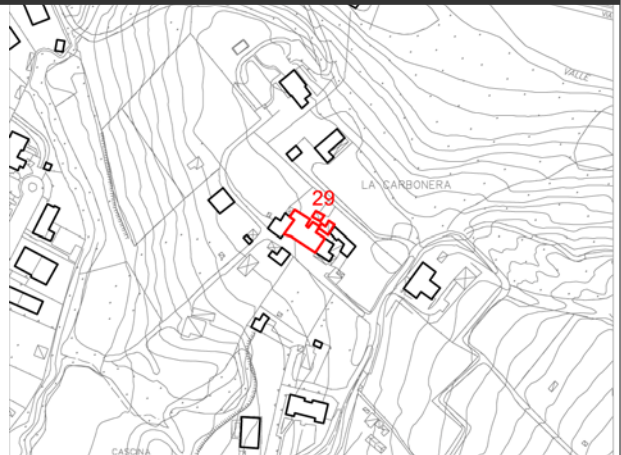
Valorizzazione delle peculiarità della cascina Carbonera negli spazi aperti di proprietà.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessori alla residenza.

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

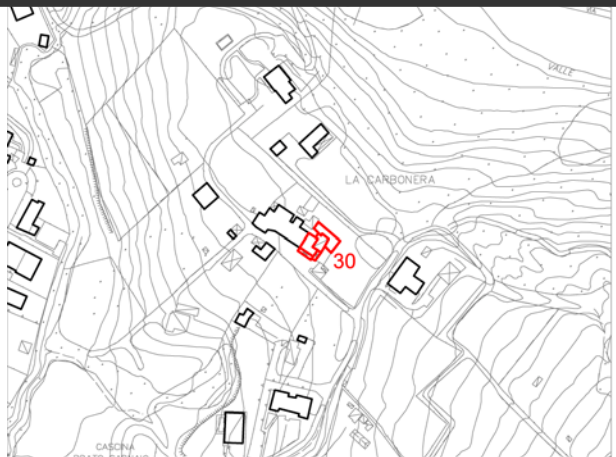
Riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolare attenzione all'area lungo la strada che dovrà essere ripavimentata con esclusione di asfalto e battuto di cemento.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 27	30 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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

Riqualificazione 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.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA 47	31 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

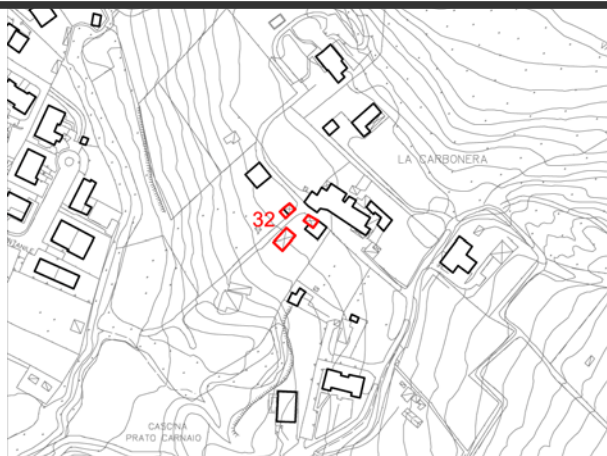
Riqualificazione dell'area di pertinenza a verde privato con particolare attenzione al cortiletto interno connesso al fabbricato di cui la scheda n°32.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	32 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	875	
TOPONIMO		

INQUADRAMENTO GENERALE



ANALISI

DESCRIZIONE

Edificio accessorio in muratura adibito a ricovero autovetture privo di qualità architettoniche. Sempre all'interno dell'area cortilizia si segnala la presenza cartografia 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

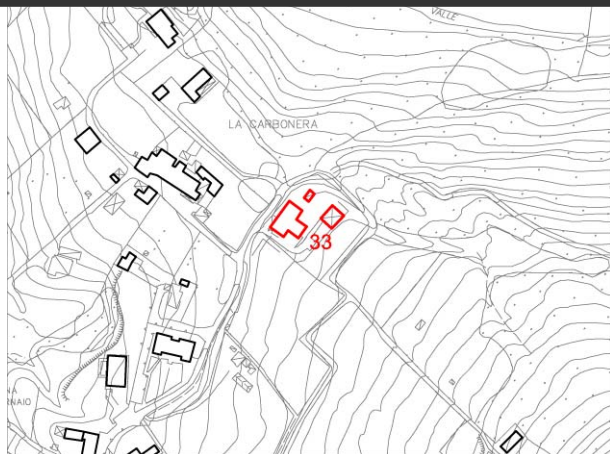
Riprogettazione dello spazio cortilizio privato e delle aree verdi di pertinenza da piantumarsi prescrittivamente ai fini di schermatura ambientale sia lungo il lato verso la valle che il confine recintato ad est.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	33 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

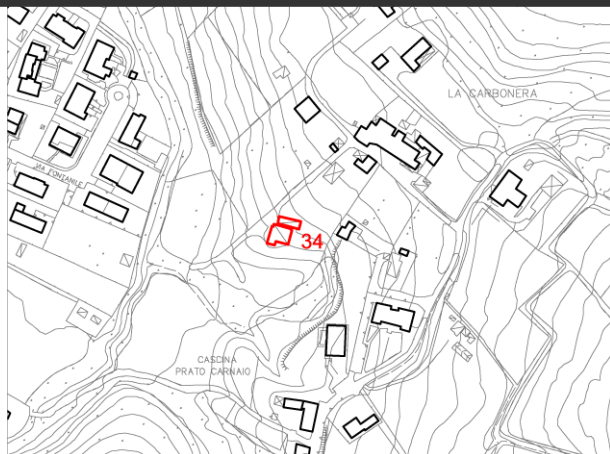
Riqualificazione ambientale con progettazione dei materiali delle porzioni pavimentale accessi ed aree cortilizie in sintonia con il contesto ambientale. Riprogettazione della recinzione di confine a sud est lungo il limite del vigneto anche con opportuna schermatura vegetale.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola - Residenziale.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	34 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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

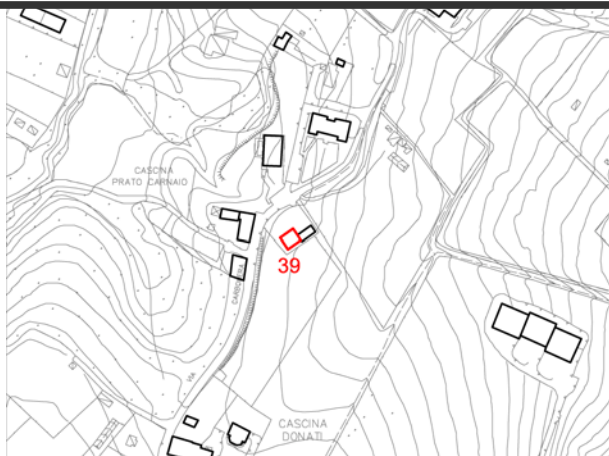
Riqualificazione ambientale con riprogettazione dei materiali delle porzioni pavimentate accessi ed aree cortilizie in sintonia con il contesto ambientale. Riprogettazione delle recinzioni di confine . Si prescrive una piantumazione di alto fusto con funzione di schermature ambientale.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Residenziale.

UBICAZIONE	PRATO CARNAIO	39 IDENTIFICATIVO
MAPPAL	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

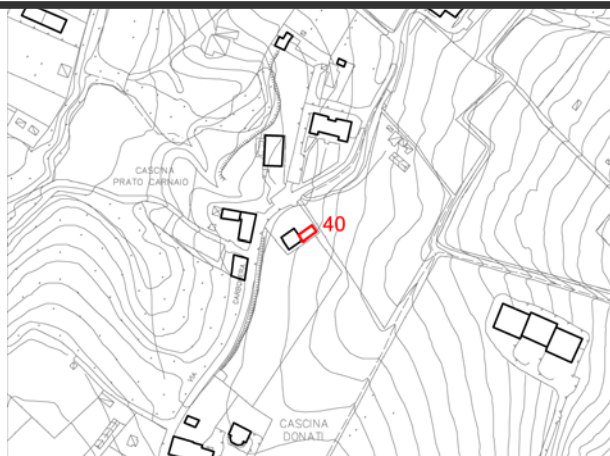
Si prescrive una adeguata riprogettazione dell'area verde di pertinenza già allo stato attuale piantumata anche attraverso una riqualificazione del muro di cinta sulla strada ed il rifacimento delle recinzioni di confine.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale-Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	PRATO CARNAIO	40 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

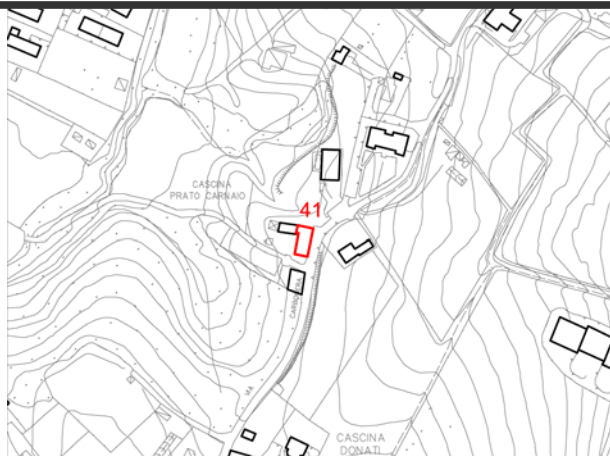
L'intervento di riqualificazione ambientale dovrà essere rivolto alla totale eliminazione della situazione in essere attraverso una riprogettazione attenta alla ricomposizione della area privata di pertinenza del fabbricato e dell'edificio residenziale ad esso connesso.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola-Residenziale-Accessoria alla Residenza.

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.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA	42 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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

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

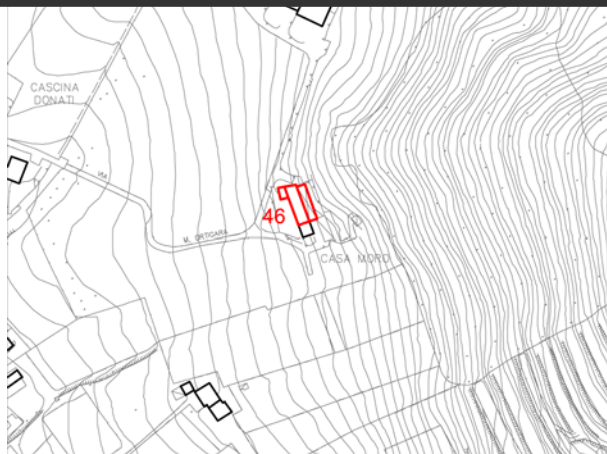
Valorizzare dell'area di pertinenza con particolare riferimento alla parte cortilizia interna ed alle aree verdi sino al confine con il vigneto esistente.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenza - Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	CASA MORO	46 IDENTIFICATIVO
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. Rispetta 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

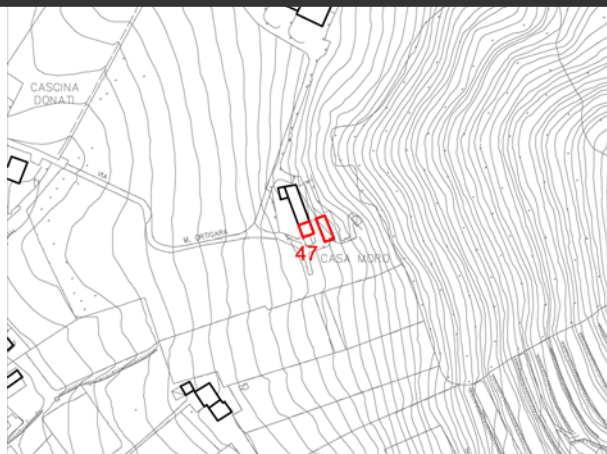
In funzione della particolare collocazione ambientale si prescrive la valorizzazione della corte antistante il fabbricato con l'eliminazione di tutti quei manufatti di carattere precario che risultano attualmente inserviti. Si prescrive altresì l'eliminazione dei manufatti sul lato nord con il loro obbligatorio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

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.

UBICAZIONE	CASA MORO	47 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

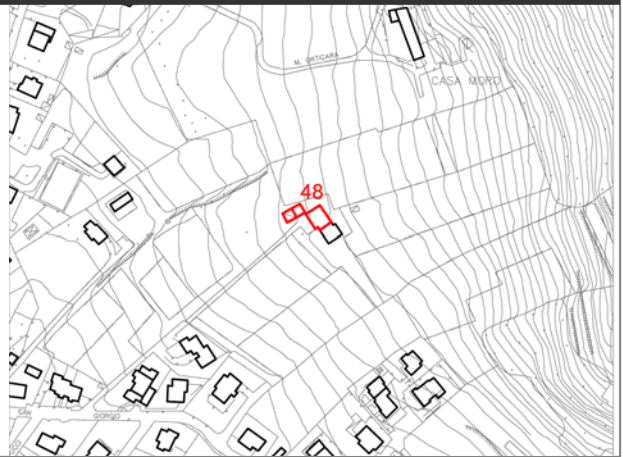
Dovrà essere valorizzata la porzione di corte antistante anche con opportuno intervento di riqualificazione del muro di sostegno dell'aia. I manufatti accessori dovranno essere rimossi ed eventualmente si potrà prevedere un recupero degli stessi in un unico corpo di fabbrica con s.l.p. complessiva pari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

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Agricola –Accessoria.

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	48 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

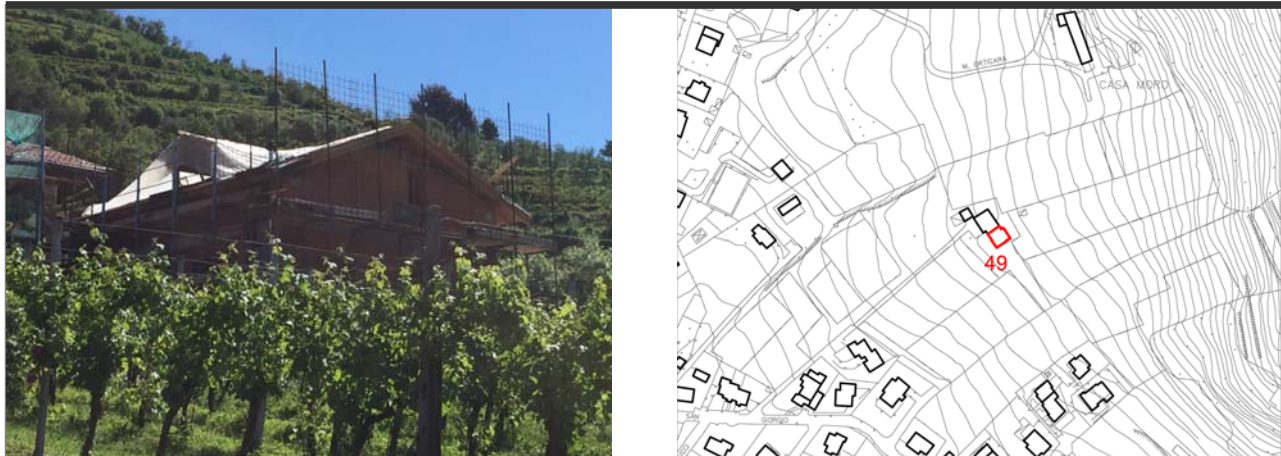
Dovranno essere riqualificate la via d'accesso e la corte anche con gli interventi di pavimentazione ed alberature.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale – Agricola - Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	49 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

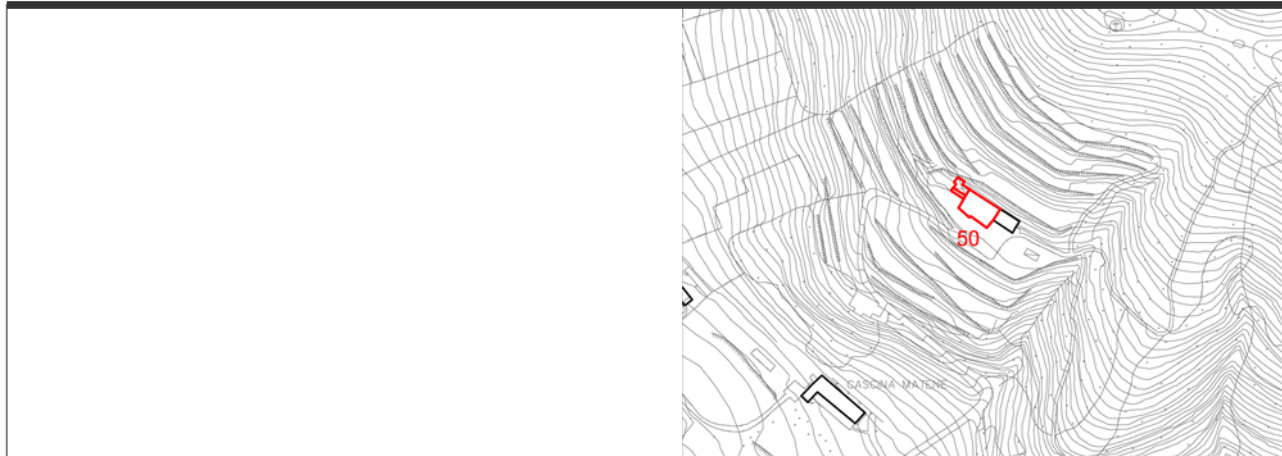
Eliminazione degli elementi in contrasto e sistemazione dell'area libera.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Accessoria alla residenza.

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	50 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	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

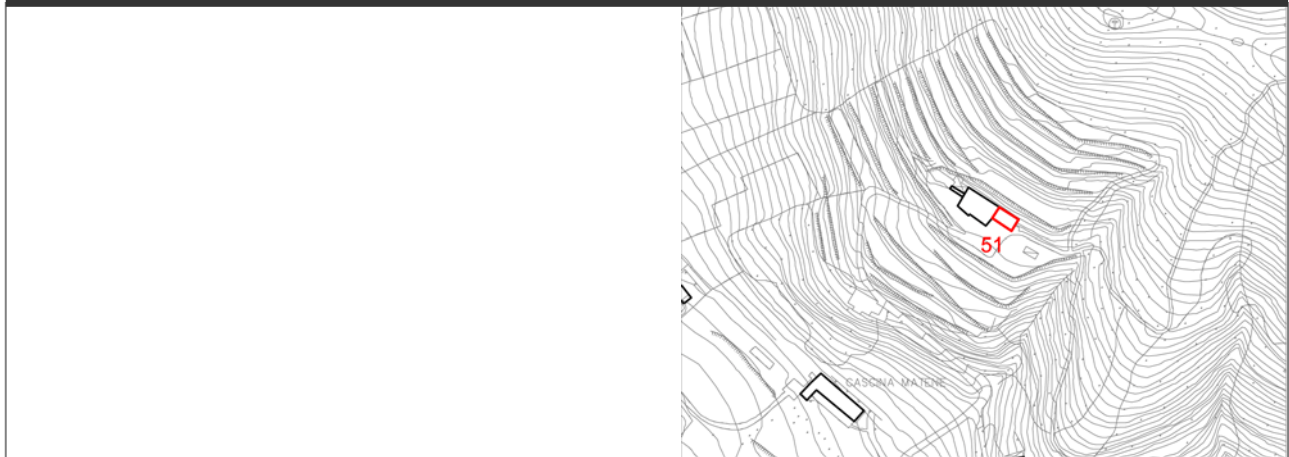
Valgono eventuali prescrizioni di cui alla C.E. in forza della quale sono in corso i lavori ed ad integrazione dovrà essere valorizzata al corte antistante con opportuna pavimentazione con obbligatorio divieto di asfaltature e battuti di cemento.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Commerciale.

UBICAZIONE	VIA SAN GIORGIO	51 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 indicazione 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 indicazione di cui al precedente edificio n°50

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO.

Residenziale – Commerciale - Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA MONTE GRAPPA	52 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	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.

UBICAZIONE	S. GIORGIO	59 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

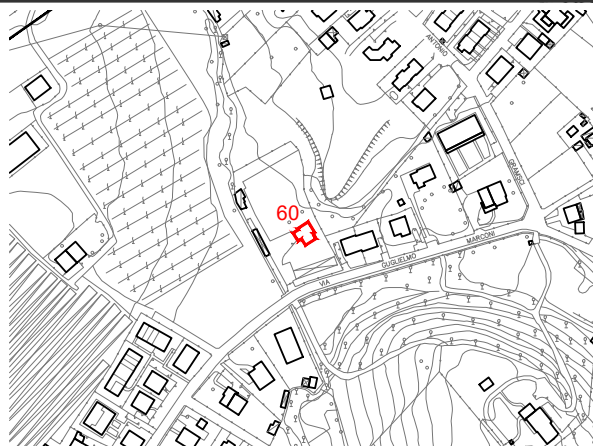
Riqualificazione del contesto con mantenimento dei caratteri originari ancora esistenti sia riferiti alle aree verdi che alle porzioni pavimentate eliminazione degli elementi in contrasto sul lato ovest.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale - Accessoria alla Residenza.

UBICAZIONE	VIA G. MARCONI, 49	60 IDENTIFICATIVO
MAPPALÉ	1985	
TOPONIMO		

INQUADRAMENTO GENERALE



ANALISI

DESCRIZIONE

Immobile residenziale di un piano fuori terra, costruito su un leggero rilievo artificiale.

STATO DI CONSERVAZIONE

Non è stato possibile eseguire un sopralluogo all'interno del fabbricato, ma gli esterni denotano adeguata cura e manutenzione.

GIUDIZIO GLOBALE

L'immagine complessiva del fabbricato isolato all'interno del contesto agricolo risulta accettabile.

PRESCRIZIONI

GRADO DI INTERVENTO

4

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Vedi NTA del PR.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

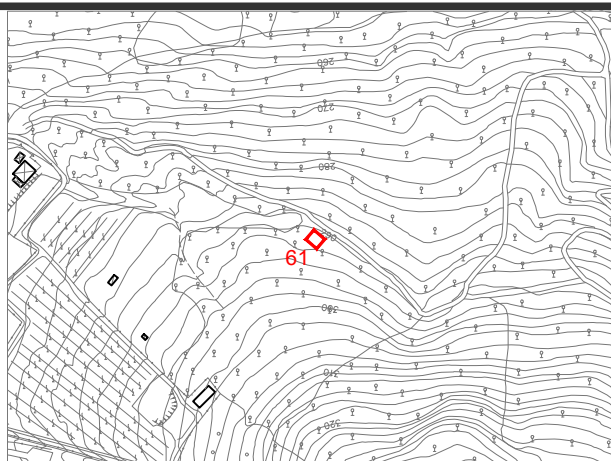
Si prescrive la valorizzazione dell'area di immediato rapporto con l'edificio.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Residenziale.

UBICAZIONE	VIA CARBONERA, snc	61 IDENTIFICATIVO
MAPPALE	4003	
TOPONIMO	"CARBONERA"	

INQUADRAMENTO GENERALE



ANALISI

DESCRIZIONE

Edificio con funzioni rurali. Il materiale costruttivo è tavolame di legno con tetto a due falde e manto di copertura in coppi.

STATO DI CONSERVAZIONE

Buono stato di conservazione.

GIUDIZIO GLOBALE

Ambientalmente connesso per soluzione costruttiva e sintonia al contesto.

PRESCRIZIONI

GRADO DI INTERVENTO

4

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SULL'EDIFICIO

Vedi NTA del PR. Da valutare le modalità edificatorie.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE SUL CONTESTO

Nulla da segnalare.

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO

Accessoria alla residenza.